

TRIBUNALE DI COSENZA

Via Sicilia 87100
Cosenza

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 78/2014 R.G.E.
RIUNITA CON LA
PROCEDURA N. 10/2015 R.G.E.

G.E. Dott.G. Greco

Il perito
ing. Alessandra Calendino





SOMMARIO

1. PREMESSA	5
NOMINA	5
RIUNIONE PROCEDIMENTI	5
ISTANZA DI PROROGA	5
2. ELENCO SINTETICO DEI BENI PIGNORATI	6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI PER IL PROCEDIMENTO N. 78/2014	6
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI PER IL PROCEDIMENTO N. 10/2015	6
3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	7
4. INDICAZIONE DELLA QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE	9
5. IDENTIFICAZIONE DEI GRUPPI IMMOBILIARI	11
6. RISPOSTA AI QUESITI PER GRUPPO IMMOBILIARE 1	12
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEL <i>GRUPPO IMMOBILIARE 1</i>	12
SUSSISTENZA VINCOLI E STRALCIO PRG GRUPPO IMMOBILIARE 1	12
CONTRATTI DI LOCAZIONE SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	13
PROVENIENZA DEI BENI	13
LICENZE EDILIZIE	14
ABITABILITÀ	15
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	15
REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	17
DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, 2° COMMA COD. PROC. CIV.	18
CORRISPONDENZA CON LA TRASCRIZIONE	18
CONFORMITÀ DELL'EDIFICIO ALLA LICENZA EDILIZIA ED ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	19
STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ DEI LOTTI	20
7. RISPOSTA AI QUESITI PER GRUPPO IMMOBILIARE 2	22
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEL <i>GRUPPO IMMOBILIARE 2</i>	22
SUSSISTENZA VINCOLI E STRALCIO PRG GRUPPO IMMOBILIARE 2	22
CONTRATTI DI LOCAZIONE SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	23
PROVENIENZA DEI BENI	23
LICENZA EDILIZIA	24
ABITABILITÀ	24
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	24
REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	26
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	26
DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, 2° COMMA COD. PROC. CIV.	26
CORRISPONDENZA CON LA TRASCRIZIONE	26
CONFORMITÀ DELL'EDIFICIO ALLA LICENZA EDILIZIA ED ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	27
STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ DEI LOTTI	27
8. RISPOSTA AI QUESITI PER GRUPPO IMMOBILIARE 3	28
INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEL <i>GRUPPO IMMOBILIARE 3</i>	28
SUSSISTENZA VINCOLI E STRALCIO PRG <i>GRUPPO IMMOBILIARE 3</i>	28
CONTRATTI DI LOCAZIONE SUGLI IMMOBILI PIGNORATI	29
PROVENIENZA DEI BENI	29
LICENZA EDILIZIA E ABITABILITÀ	30
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	31
REGIME FISCALE DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO	34
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	34
DOCUMENTAZIONE DI CUI ART. 567, 2° COMMA COD. PROC. CIV.	34
CORRISPONDENZA CON LA TRASCRIZIONE	35
CONFORMITÀ DELL'EDIFICIO ALLA LICENZA EDILIZIA ED ALLA PLANIMETRIA CATASTALE	35
STIMA DEL VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE E DIVISIBILITÀ DEI LOTTI	35
ALLEGATI	38
9. ALLEGATO: NOMINA CTU E VERBALE DI CONFERIMENTO DELL'INCARICO	39



10. ALLEGATO: ISTANZA DI RIUNIONE PROCEDIMENTI DEL 09/06/2015	41
11. ALLEGATO: PROVVEDIMENTO DI RIUNIONE PROCEDIMENTI DEL 25/07/2015	43
12. ALLEGATO: ISTANZA DI PROROGA DEI TERMINI DI CONSEGNA ELABORATO PERITALE	44
13. ALLEGATO: PRIMA COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO E RICEVUTE DI RITORNO – PART 732 SUB 10, SUB 4 E PART 322 SUB 3	46
14. ALLEGATO: PRIMA COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO E RICEVUTE DI RITORNO – PART 323 SUB 3-4-5-7	49
15. ALLEGATO: SECONDA COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO E RICEVUTE DI RITORNO – PART 323 SUB 4 -7	52
16. ALLEGATO: SECONDA COMUNICAZIONE SOPRALLUOGO E RICEVUTE DI RITORNO – PART 322 SUB 3	55
17. ALLEGATO: VERBALE OPERAZIONI PERITALI 16/09/2015	58
18. ALLEGATO: VERBALE OPERAZIONI PERITALI 21/09/2015	60
19. ALLEGATO: VERBALE OPERAZIONI PERITALI 06/10/2015	61
20. ALLEGATO: RICHIESTA REGIME FISCALE E RICEVUTE DI RITORNO	63
21. ALLEGATO: RICEVUTE DI INVIO COPIA ELABORATO PERITALE	67
22. ALLEGATO: ATTESTAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE DI COSENZA PROT. N. 60324/1	70
23. ALLEGATO: ESTRATTO DI MAPPA	73
24. ALLEGATO: F 36 PART 732 SUB 10 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	74
25. ALLEGATO: F 36 PART 732 SUB 4 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	76
26. ALLEGATO: F 36 PART 322 SUB 3 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	78
27. ALLEGATO: F 36 PART 322 - ELABORATO PLANIMETRICO	80
28. ALLEGATO: F 36 PART 323 SUB 3 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	81
29. ALLEGATO: F 36 PART 323 SUB 4 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	83
30. ALLEGATO: F 36 PART 323 SUB 5 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	85
31. ALLEGATO: F 36 PART 323 SUB 7 - VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE	87
ALLEGATO: ISPEZIONE IPOTECARIA (DAL 01/01/1990 AL 12/10/2015)	89
32. ALLEGATO: ISPEZIONE IPOTECARIA (DAL 01/01/1990 AL 12/10/2015)	92
33. ALLEGATO: ISPEZIONE IPOTECARIA (DAL 01/01/1990 AL 12/10/2015)	95
34. ALLEGATO: ISPEZIONE IPOTECARIA (DAL 01/01/1990 AL 12/10/2015)	98
35. ALLEGATO: RICHIESTA DOCUMENTAZIONE IMMOBILI PIGNORATI PRESSO IL COMUNE DI MONTALTO DEL 15-09-15	99
36. ALLEGATO: RICHIESTA DOCUMENTAZIONE RELATIVA AGLI ONERI PER LICENZA EDILIZIA E ABITABILITA' - COMUNE DI MONTALTO DEL 12-10-15	



37. ALLEGATO: ATTESTATO COMUNE PER ONERI LICENZA EDILIZIA E ABITABILITA' PART 323- COMUNE DI MONTALTO DEL 04-11-15	103
38. ALLEGATO: DONAZIONE A GERMANI N.4364 RG E 3697 RP	105
39. ALLEGATO: VERBALE DI CONSEGNA ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE N.15624 RG E 12243 RP	128
40. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA N.69 DEL 26 OTTOBRE 1998 DITTA	137
41. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N.6 DEL 26 GENNAIO 2001 DITTA	139
42. ALLEGATO: CONCESSIONE EDILIZIA DI SECONDA VARIANTE N.11 DEL 22 FEBBRAIO 2002 DITTA	141
43. ALLEGATO: CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 4175 COMUNE DI MONTALTO U. FABBRICATO REALIZZATO DA DITTA	143
44. ALLEGATO: PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N. 17/S COMUNE DI MONTALTO U. FABBRICATO REALIZZATO DA	146
45. ALLEGATO: CERTIFICATO DI ABITABILITA' N. 13898 COMUNE DI MONTALTO U. FABBRICATO REALIZZATO DA	151
46. ALLEGATO: DOMANDA CONDONO EDILIZIO PART. 323 153	
47. ALLEGATO: ATTO DI COMPRAVENTITA NUM. REP. 2854	156
48. ALLEGATO: ATTO DI DONAZIONE NUM. REP. 34816	163
49. ALLEGATO: ATTO DI DONAZIONE NUM. REP. 9857	192
50. ALLEGATO: VALUTAZIONE OMI	210
51. ALLEGATO: ANNUNCI IMMOBILIARI	211
52. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 732 SUB 10	213
53. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 732 SUB 4	216
54. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 322 SUB 3	219
55. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323 SUB 3	222
56. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323 SUB 4	225
57. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323 SUB 5	227
58. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323 SUB 7	229



1. Premessa

Nomina

La sottoscritta ing. Alessandra Calendino, con studio in Rende (CS), via R. Sanzio 23, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4003, veniva nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, in data 11/02/2015, esperto estimatore per la procedura n. 78/2014 R.G.E. Tribunale di Cosenza.

Il GE assegnava 60 gg per la consegna della relazione di stima dei beni oggetto di pignoramento. In data 09/06/2015 verbalizzava il conferimento dell'incarico (All.to 9) tramite giuramento di rito, e procedeva ad estrarre copia dei fascicoli.

L'esecuzione in oggetto (n. 78/2014) è promossa ad istanza della BANCA PER LO SVILUPPO della COOPERAZIONE del CREDITO s.p.a., che è difesa dall'avv.

in danno dei sigg.

Riunione procedimenti

Il 09/06/2015 l'avv. _____ presentava Istanza di riunione della procedura esecutiva immobiliare n. 10/2015 R.G.E. alla procedura esecutiva immobiliare n. 78/2014 R.G.E. (All.to 10); il giorno 25/07/2015 il G. E., rilevata la sussistenza di identità di taluni dei beni pignorati nell'ambito del procedimento n. 10/2015 rispetto a quelli pignorati dal medesimo creditore nell'ambito del procedimento n. 78/2014 Reg.Esec., disponeva riunione dei procedimenti (All.to 11).

Istanza di Proroga

A seguito della riunione dei procedimenti, che veniva effettuata 13 gg prima della scadenza dei termini della consegna, dal momento che la procedura n. 10/15 interessava beni immobili solo in parte coincidenti con quelli interessati dalla n. 78/2014, la scrivente CTU inviava al G.E. , istanza di proroga dei termini di consegna al fine di poter assolvere compiutamente all'incarico conferito (All.to 12).



2. Elenco sintetico dei beni pignorati

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI PER IL PROCEDIMENTO

n. 78/2014

L'atto di Espropriazione Immobiliare del 14-02-2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 07-03-2014 ai nn. 6370 reg part n. 4861, presentazione n.1 del 07-03-2014, ha per oggetto i seguenti beni immobili:

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce, Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 proprietà per 10/18 (*IMMOBILE COINCIDENTE CON LA PROCEDURA N. 10/15*).
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo Foglio 36, part.732, sub 4 piano sotterraneo proprietà per 10/18 (*IMMOBILE COINCIDENTE CON LA PROCEDURA N. 10/15*).
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.322, sub 3 piano 1 proprietà per intero.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI PER IL PROCEDIMENTO

n. 10/2015

L'atto di Espropriazione Immobiliare del 11-12-2014, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 28-01-2015 ai nn. 1817 registro particolare e 2131 registro generale, ha per oggetto i seguenti beni immobili:

- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce, Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 proprietà per 4/18 (*IMMOBILE COINCIDENTE CON LA PROCEDURA N. 78/14*).
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo Foglio 36, part.732, sub 4 piano sotterraneo proprietà per 4/18 (*IMMOBILE COINCIDENTE CON LA PROCEDURA N. 78/14*).
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 3 piano 1 proprietà per intero.
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 4 piano 2 proprietà per intero.



- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 5 piano sottotetto proprietà per intero.
- Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 7 piano sotterraneo -1 proprietà per intero.

Vista la parziale coincidenza di alcuni degli immobili interessati da entrambe le procedure di seguito si procederà alla risposta dei quesiti posti dal G.E. sui seguenti immobili per le rispettive quote pignorate:

1. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce, Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 proprietà per 10/18 e per 4/18; totale oggetto di pignoramento 14/18.
2. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo Foglio 36, part.732, sub 4 piano sotterraneo proprietà per 10/18 e per 4/18; totale oggetto di pignoramento 14/18.
3. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.322, sub 3 piano 1 proprietà per intero.
4. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 3 piano 1 proprietà per intero.
5. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 4 piano 2 proprietà per intero.
6. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 5 piano sottotetto proprietà per intero.
7. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 7 piano sotterraneo -1 proprietà per intero.

Dal momento che gli immobili sopra elencati fanno parte di tre particelle distinte, questi verranno raggruppati in tre gruppi immobiliari identificati in base alla coincidenza di alcune caratteristiche fondamentali. Si proseguirà quindi con la trattazione rispondendo ai quesiti posti dal GE per ciascuno di questi gruppi.

3. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il giorno 03/09/2015 in cui comunicavo che il sopralluogo su alcuni degli immobili, e precisamente Part 732 sub 10, sub 4 e Part 322 sub 3, oggetto di esecuzione avrebbe avuto luogo in data 16/09/2015, tale comunicazione veniva trasmessa con raccomandata A/R (All.to 13) : Ai sigg.

Montalto Uffugo (CS); alla sig.ra Montalto Uffugo
(CS); all'avv. tramite pec all'indirizzo pec.giuffre.it.



In data 07/09/2015 mi recavo presso l'Agencia del Territorio di Cosenza richiedendo per gli immobili oggetto di pignoramento, estratto di mappa, visura storica per la particella pignorata, e relativa planimetria catastale (Al.ti 23, 24, 25, 26).

In data 15/09/2015 mi recavo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo (CS) per richiedere in relazione ai beni pignorati, Certificato di Destinazione urbanistica, Certificato di esistenza vincoli storici, artistici e idrogeologici, copia progetti del fabbricato e certificato di agibilità abitabilità (All.to 35). Sempre lo stesso giorno inviavo comunicazione relativamente al sopralluogo degli immobili corrispondenti alla Part 323 sub 3-4-5-7, indicando che questo si sarebbe svolto il giorno 21-09-2015, la comunicazione veniva trasmessa con raccomandata A/R (All.to 14): al sigg. _____ Montalto Uffugo (CS); al sigg. _____

Montalto Uffugo (CS); all'avv. _____

tramite pec all'indirizzo _____ pec.giuffre.it.

Come stabilito nella comunicazione di sopralluogo, in data 16/09/2015 alle ore 09:30, mi recavo presso l'immobile identificato dalla part. 732, procedevo quindi alle operazioni peritali relativamente agli immobili sub 10 e sub 4. In tale circostanza non riuscivo ad effettuare l'accesso all'immobile contraddistinto dalla part 322 sub 3 di proprietà _____ perché, come dichiarato dalla stessa proprietaria questo risultava occupato. Durante le operazioni peritali effettuavo rilievo fotografico e planimetrico e redigevo apposito verbale (All.to 17).

Come stabilito nella comunicazione di sopralluogo, in data 21/09/2015 alle ore 09:30, procedevo alle operazioni peritali relativamente agli immobili identificati dalla part. 323 sub 3-4-5-7. In tale circostanza non riuscivo ad effettuare l'accesso agli immobili sub 7 e sub 4 di proprietà _____ per indisponibilità del proprietario. Durante le operazioni peritali effettuavo rilievo fotografico e planimetrico e redigevo apposito verbale (All.to 18).

Vista l'impossibilità ad effettuare il sopralluogo di alcuni immobili nelle date convenute, in data 28-09-15 inviavo comunicazione ai rispettivi proprietari, relativamente al sopralluogo degli immobili part 323 sub 4 e sub 7 (Prop. _____) e part 322 sub 3 (Prop. _____) indicando che questo si sarebbe svolto il giorno 06/10/2015 la comunicazione veniva trasmessa con raccomandata A/R (All.ti 15 - 16), ed all'avv. _____ via pec.. Contestualmente si inviava richiesta, anche al sig. _____ e _____, relativa al regime da applicare in caso di trasferimento dei beni richiedendo certificazione scritta a firma degli esecutati (All.to 20) la stessa richiesta veniva formulata nelle comunicazioni inviate alla sig. ra _____ e al sig. _____

Il giorno 02-10-2015 richiedevo copia degli atti di acquisizione relativi ai beni pignorati presso l'Archivio Notarile e presso lo Studio del Notaio Stefania Lanzillotti di Cosenza (All.ti 38, 48).

Come stabilito nella raccomandata del 28-09-15 il giorno 06 Ottobre effettuavo il sopralluogo degli immobili part 323 sub 4 e 7 (Prop. _____) e part 322 sub 3 (Prop. _____) e redigevo apposito verbale (All.to 19).



In tale occasione non mi veniva fornita da parte degli esecutati alcuna dichiarazione scritta relativamente al regime fiscale al quale sarebbe stata assoggettata l'eventuale vendita dei beni soggetti a pignoramento. Rinnovavo quindi tale richiesta mettendo a verbale che la possibilità di inviarmela per posta AR o pec o fax ai recapiti indicati nelle intestazioni delle raccomandate inviate dalla scrivente CTU agli esecutati.

Sempre nello stesso giorno mi recavo presso il Comune di Montalto Uffugo per estrarre copia dei documenti relativi le licenze edilizie e l'abitabilità degli immobili.

Il giorno 12-10-2015 mi recavo presso il Comune di Montalto per richiedere certificazione scritta relativa agli oneri da versare per ottenere le licenze edilizie e l'abitabilità per gli immobili che ne risultano sprovvisti (All.to 36). Lo stesso giorno ritiravo presso l'Agenzia delle Entrate la dichiarazione relativa all'esistenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili pignorati. (All.to 22). Contestualmente effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate anche ispezione ipotecaria per ciascuno dei soggetti esecutati relativa all'ultimo ventennio (All.to 0, 32, 33, 34); lo stesso giorno ritiravo copia presso il Notaio Gabriele Guidoccio di Cosenza dell'atto di compravendita relativo alla part 322 sub 3 (All.to 47).

Il giorno 20-10-2015 richiedo presso l'Archivio Notarile di Cosenza copia dell'atto di donazione del Notaio Posteraro Fabio n. 34816 (All.to 48).

Il giorno 04-11-2015, mi recavo nuovamente presso il Comune di Montalto Uffugo - ufficio Gestione Attività Edilizie del Territorio del Comune per ritirare il certificato relativo alla eventuale esistenza di vincoli sugli immobili pignorati e sugli oneri da versare per il condono edilizio della particella 323 (All.to 37).

Il giorno 09-11-2015, come disposto dal G. E., invio alle parti non costituite

tramite raccomandata A/R ed all'Avv.

tramite posta elettronica certificata (All.to 21), copia dell'elaborato peritale da me redatto.

4. Indicazione della quota soggetta ad esecuzione

La presente relazione è relativa alla procedura 78/2014 RGE alla quale, in data 25 luglio 2015, il GE disponeva la riunione della procedura 10/2015 RGE, in forza dell'identità di alcuni dei beni pignorati.

In ragione di ciò la presente relazione di stima verrà elaborata tenendo conto, per ciascun immobile tra quelli coincidenti nelle due procedure, della quota pignorata nel complesso, come somma delle quote pignorate nelle due differenti procedure. In particolare:

1. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce, Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 **quota soggetta a pignoramento 7/9** (di cui proprietà per 4/18 e proprietà per 10/18) .



2. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.732, sub 4 piano sotterraneo **quota soggetta a pignoramento 7/9** (di cui proprietà per 4/18 e proprietà per 10/18)
3. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.322, sub 3 piano 1 proprietà per intero **quota soggetta a pignoramento piena proprietà.**
4. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 3 piano 1 proprietà per intero **quota soggetta a pignoramento piena proprietà.**
5. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 4 piano 2 proprietà per intero **quota soggetta a pignoramento piena proprietà.**
6. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 5 piano sotterraneo -1 proprietà per intero **quota soggetta a pignoramento piena proprietà.**
7. Unità immobiliare ubicata nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce Foglio 36, part.323, sub 7 piano sottotetto proprietà per intero **quota soggetta a pignoramento piena proprietà.**

Si chiede inoltre che il pignoramento venga esteso su tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e su tutto quanto sia comunque ritenuto gravabile ai sensi di legge e vi sia in seguito introdotto, nulla escluso od eccettuato.



5. Identificazione dei Gruppi Immobiliari

Trattandosi di più immobili che ricadono in tre particelle differenti, si è deciso di effettuare la presente trattazione dividendo tutti gli immobili in tre “*Gruppi Immobiliari*”. Per ciascun “*Gruppo*” verrà riportata risposta ai quesiti posti dal G.E. e dove necessario si risponderà in maniera dettagliata per ogni singolo sub.

Di seguito l’identificazione degli immobili che rientrano nei *Gruppi Immobiliari*.

GRUPPO IMMOBILIARE 1

- Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.732, sub 4, piano sotterraneo - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce

GRUPPO IMMOBILIARE 2

- Foglio 36, part.322, sub 3, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce

GRUPPO IMMOBILIARE 3

- Foglio 36, part.323, sub 3, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 4, piano 2 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 5, piano sottotetto - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 7, piano sotterraneo- Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce



6. RISPOSTA AI QUESITI PER GRUPPO IMMOBILIARE 1

Di seguito si fornirà risposta ai quesiti posti dal Giudice per il *Gruppo* composto dai seguenti immobili:

- Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.732, sub 4, piano sotterraneo - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce

Inquadramento geografico del *Gruppo Immobiliare 1*

Gli immobili pignorati appartengono ad una palazzina ubicata lungo la Strada Statale 19 delle Calabrie. L'ubicazione degli immobili è facilmente raggiungibile attraversando la statale, e si trova non lontano dal bivio che conduce a Montalto paese. L'area è ben servita da negozi e attività commerciali di vario genere, nel complesso la zona risulta un'espansione dell'area residenziale di Montalto Uffugo e Rende.

Alla Particella 732 (palazzo cerchiato in rosso) si accede mediante una stradina sterrata in salita, e pertanto risulta poco agevole da raggiungere a causa del pessimo stato di manutenzione della strada di accesso che non risulta asfaltata.

In basso un inquadramento geografico estrapolato da Google Maps.



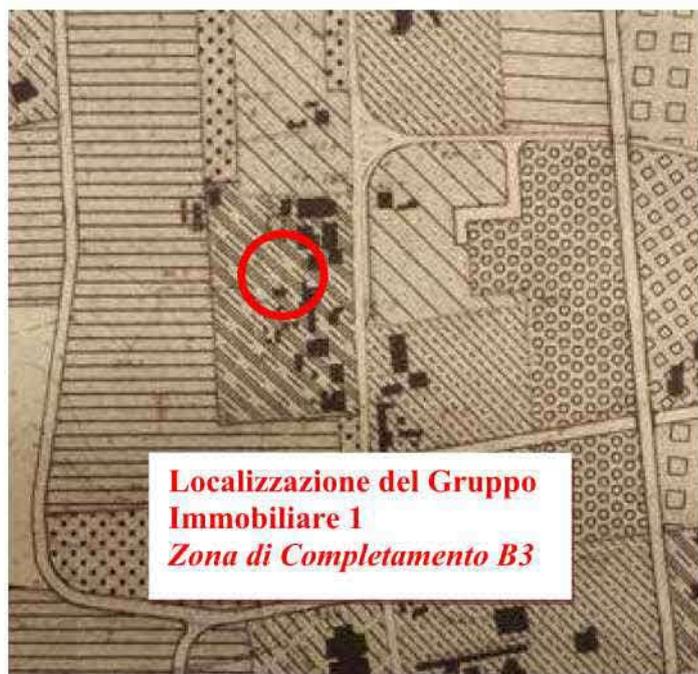
Sussistenza Vincoli e Stralcio PRG Gruppo Immobiliare 1

In base al Piano Regolatore Generale, legge Urbanistica N. 1150 del 17-08-1942 del Comune di Montalto Uffugo, l'area in cui è stato realizzato l'immobile ubicato nella part. 732 è identificata come "Zona di Completamento B3"(All.to 37). Ad oggi l'area risulta completamente



urbanizzata, pertanto si può affermare che la zona è a tutti gli effetti appartenente al centro urbano.

In basso si allega stralcio del PRG Comunale.



**Localizzazione del Gruppo
Immobiliare 1
Zona di Completamento B3**

Come riportato nel Certificato rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 04-11-2015 (All.to 37), l'area sulla quale insistono suddetti fabbricati non è soggetta a vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

Contratti di locazione sugli immobili pignorati

Da esame effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili (All. to 22).

In particolare durante la fase di sopralluogo la scrivente ha constatato che l'appartamento sito al primo piano è abitato dalla famiglia _____ ed il locale garage al piano seminterrato è in uso allo stesso nucleo familiare come locale sgombero, cucina .

Provenienza dei beni

Il 4 febbraio 1998, con atto registrato al N. 1023 sez IV del Notaio Stefania Lanzillotti (All.to 38) _____ donava appezzamento di terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Benedetto Croce della superficie di 2.050 mq, tale appezzamento era riportato al N.C.T. del Comune di Montalto U. al Foglio 36 Part. 313 e 645 (ex 310/a) rispettivamente e per le quote parti sotto riportate a:



per 4/18;

per 4/18;

per 10/18.

Di tali particelle Sig. _____ diveniva proprietario a seguito di atto di donazione di immobili in agro di Montalto Uffugo effettuata dei coniugi _____ in favore dei figli. Tale atto veniva redatto dal notaio Italo Scornajenghi di Cosenza il 26 novembre 1979 registrato con numero di rep. 9857 mod. I vol 306 (All. to 49).

Sempre il 4 febbraio 1998, con atto registrato al N. 1024 sez IV del Notaio Stefania Lanzillotti (All.to 0) i fratelli _____ rispettivamente per la quota parte sopra descritta cedono a titolo di permuta il terreno identificato al N.C.T. del Comune di Montalto U. al Foglio 36 Part. 313 e 645 (ex 310/a) al sig. _____ imprenditore

titolare di omonima impresa individuale. Quest'ultimo trasferisce, ai sig.ri _____ a titolo di permuta, nelle suddette proporzioni, le unità future da realizzarsi entro tre anni nel terreno sopra descritto e precisamente due appartamenti e due locali garages da realizzarsi per come riportato nella rappresentazione planimetrica allegata in atti. La progettazione del realizzando fabbricato risultava approvata dalla commissione edilizia del Comune di Montalto U. il 18 Sett. 1996 e depositata presso l'ufficio del Genio Civile di Cosenza con prot.nr. 23959 pratica nr. 9603839.

Successivamente il 28-06-2001, veniva registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza ai numeri 15624 R.G. e 12243 R.P. del Notaio Stefania Lanzillotti atto di Verbale di Consegna e di Individuazione catastale (All.to 39). In tale atto, premesso che l'impresa individuale _____ aveva completato ed accatastato il fabbricato di cui alla permuta sopra descritta in conformità con la concessione edilizia n.6 del 26-01-2001, in adempimento agli obblighi assunti con l'atto di permuta rep. Nr. 42277 dichiarava di consegnare ai sig.ri _____

e nelle porzioni di 10/18 il primo e 4/18 ciascuno gli altri due i beni immobili facenti parte del fabbricato sito nel Comune di Montalto U. alla via Benedetto Croce s.n.c. tra cui appartamento ubicato al primo piano distinto con interno 3 insieme a box-garages ubicato al piano seminterrato (piano terra lato strada) del medesimo fabbricato identificati nel Catasto Fabbricati del comune di Montalto U. in ditta all'impresa _____ foglio 36 particelle 732 sub 10 e part. 732 sub 4. Tali beni venivano trasferiti in favore dei Sig.ri _____ con ogni alto accessorio, dipendenza e pertinenza, usi e diritti relativi, con le relative accessioni e pertinenze e con tutti i diritti e oneri proporzionali di condominio sulle parti comuni dell'intero edificio tra cui la corte comune, il vano scala il locale ascensore la corsia dei box.

Licenze edilizie

Il fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 69 relativamente al progetto depositato con numero di protocollo della regione Calabria Ass.to ai Lavori Pubblici Ufficio del Genio Civile di _____



Cosenza n. 23959, tale licenza veniva rilasciata alla ditta

il 26 ottobre 1998 (All.to 40).

Successivamente la ditta produceva istanza per rilascio di concessione edilizia in variante relativa al progetto di cui sopra, che veniva rilasciata con numero 6 del 26-01-2001 (All.to 41).

Veniva poi rilasciata concessione edilizia in seconda variante, sempre per richiesta della Ditta n. 11 del 22-02-2002 (All.to 42).

Abitabilità

In data 28-03-2002 veniva rilasciato con prot. N 4175 n. 20 progr. del Comune di Montalto Uffugo certificato di abitabilità (All.to 43) relativamente a fabbricato per civile abitazione, con strutture portanti in CA sito in via B. Croce, a cinque livelli di cui il primo piano destinato parte a garages e parte ad abitazione cantine e servizi tecnologici, il primo piano, secondo e terzo ad abitazione, oltre ad un parziale piano seminterrato destinato a garages.

Tale fabbricato veniva costruito a seguito di concessione edilizia in seconda variante n. 11 del 2002. Nel suddetto certificato si specifica che i locali posti al piano primo sono destinati ad "Abitazioni" mentre i locali posti al piano seminterrato sono da destinarsi a "Garages".

Si riporta inoltre che i locali per i quali viene rilasciata agibilità (negozi, autorimesse, cantine, magazzini ecc.) non possono essere adibiti ad abitazione in quanto non possiedono i requisiti a tale scopo prescritti dalle vigenti disposizioni di legge in materia; significando che un diverso utilizzo dei locali di cui sopra va preventivamente autorizzato dal Comune di Montalto U.

Descrizione degli immobili

Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 12*13 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 156,00 mq al lordo delle murature, oltre a circa mq 12 di balcone. L'altezza degli ambienti è di 2,70 m circa. Trattasi di appartamento unifamiliare ad un piano appartenente ad un palazzo a tre piani più piano terra dove sono ubicati i magazzini. Al palazzo si accede percorrendo una stradina sterrata che si imbecca dalla strada statale. Intorno la palazzina è stato realizzato ampio cortile condominiale delimitata da cancello e recinzione in metallo, una parte di tale cortile però risulta in evidente stato di frana come visibile dalle foto, tuttavia tale caratteristica al momento non comporta alcun problema strutturale all'edificio. La struttura portante è costituita da telai in c.a. con fondazioni continue a travi rovesce poggianti su un sottofondo di calcestruzzo magro, i solai sono di tipo misto in laterizi e travetti in c.a., la copertura risulta essere realizzata anche essa con solai misti. Il prospetto frontale è intonacato e tinteggiato in tinta neutra e chiara, i balconi sono



in parte in muratura ed in parte in ringhiera di colore marrone. Esternamente l'immobile è in discrete condizioni di conservazione, a seguito di indagine visiva risulta che le strutture portanti verticali bene assolvono la funzione statica, mentre le strutture portanti orizzontali non mostrano abbassamenti apprezzabili ad occhio nudo. Il portone d'ingresso della palazzina è ubicato sul prospetto laterale del palazzo, dall'ingresso principale è possibile accedere, attraverso una rampa di scale ai piani superiori ed ai magazzini posti nel prospetto frontale. Le scale condominiali sono rivestite in granito e il pavimento dei pianerottoli a mattonelle, le ringhiere delle scale sono in ferro pitturato. Come accennato prima l'immobile contraddistinto dal sub 10 è posto al primo piano, dall'ingresso si accede ad un piccolo disimpegno che da su una stanza adibita a salone - sala da pranzo dalla quale si accede ad un balcone. Dal salone si accede ad un corridoio in cui la prima porta è la cucina. La zona cucina conduce al balcone più ampio della casa. Proseguendo per il corridoio si accede nell'ordine ad un bagno, camera da letto bambini, camera da letto matrimoniale ed in fondo al corridoio ad altro bagno. Tutte le stanze sono munite di finestre, in particolare il salone, la cucina e la camera bambini hanno accesso ai balconi della casa. Ogni ambiente risulta tinteggiato ed in buono stato, in cucina è posato un rivestimento in piastrelle solo per l'angolo cottura, i pavimenti sono realizzati con piastrelle di dimensioni 40*40. Il resto degli ambienti, ad eccezione del bagno, ha pavimento realizzato in parquet, le pareti sono tinteggiate in colori neutri. Nei bagni è posato un rivestimento di piastrelle 30x30 cm, sul pavimento e sui muri fino ad una altezza di 2 m. Le porte interne sono tutte in legno, colore scuro. Gli infissi interni sono in legno e vetrocamera muniti di ante ad apertura, esternamente sono state installate tapparelle in alluminio. Tutti gli infissi si presentano in buono stato di conservazione. Relativamente all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, questa è prodotta mediante termocamino collegato anche agli elementi radianti integrato con caldaia a metano, sono presenti elementi radianti in alluminio e pompe di calore aria-aria nel salone e nelle camere da letto. All'interno dell'appartamento è presente impianto di citofono, non sono presenti impianti di allarme o videosorveglianza. Il portone di ingresso è blindato con rivestimento in legno. L'appartamento confina con vano scala, vano ascensore, corte comune del fabbricato per più lati. La documentazione fotografica del sub. 10, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 52.

Foglio 36, part.732, sub 4, piano S₁

L'immobile posto al piano seminterrato si sviluppa su pianta a Elle di dimensioni esterne 12*4 ml per il rettangolo più grande e 3*4 ml per il rettangolo minore, la superficie commerciale risulta quindi di circa 60,00 mq al lordo delle murature, l'altezza del locale è 2,70 m.

Trattasi di magazzino ad un piano adibito a cucina deposito con piccolo bagnetto. Al locale si accede mediante ingresso principale posto nel prospetto frontale della palazzina, con porta in



ferro basculante, inoltre il locale è dotato di accesso secondario attraverso una porta posta infondo al magazzino comunicante con la rampa interna di scale.

L'ingresso principale, oltre al portone basculante, è dotato di portone in ferro e vetro interno al locale. Trattandosi di piano seminterrato il locale è dotato di finestrelle ad altezza 1,70 m circa di forma allungata.

Rispetto alla planimetria catastale si rileva una piccola difformità: all'ingresso del magazzino, sulla parte sinistra è stata ricavata una piccola area, delimitata da una paretina in muratura e una porta a soffietto, nel complesso l'area occupa una superficie di 0,6 mq e contiene solo un wc.

La zona è arredata con una cucina e parete attrezzata, un salotto, armadi a muro e scaffalature di vario genere. Il magazzino si presenta in buono stato di conservazione. È da rilevare che tale immobile è arredato ed utilizzato come zona giorno ma non risulta zona abitabile dal punto di vista urbanistico, il suo uso dovrebbe essere solo quello di ricovero macchine e deposito.

L'ambiente risulta tinteggiato in colori neutri ed in discreto stato, lungo l'angolo cottura è posato un rivestimento in piastrelle, il pavimento è realizzato con piastrelle di dimensioni 40*40. Anche l'area wc è rivestita in piastrelle, le pareti sono tinteggiate in colori neutri.

Non è presente impianto di riscaldamento nè impianti di allarme o videosorveglianza.

Il garage confina con corridoio d'accesso, corte comune ed altra proprietà per più lati.

La documentazione fotografica del sub. 4, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 53.

Regime fiscale del decreto di trasferimento

Attraverso raccomandate inviate ai sig.ri (n. 15034949721-0 del 02-10-2015) e (n. 15034951067-1 del 28-09-2015) invitavo a consegnare alla scrivente certificazione scritta a firma degli esecutati in occasione del sopralluogo del 06-10-15 presso gli immobili oggetto di pignoramento (All.to 20). In tale occasione non ricevevo alcuna certificazione ed invitavo gli esecutati a fornirmi tale documentazione tramite raccomandata, pec o fax ai recapiti riportati sull'intestazione delle mie comunicazioni, mettevo inoltre a verbale la mia richiesta (All.to 19).

Nonostante le ripetute richieste tuttavia, la scrivente non ha ricevuto alcuna certificazione dagli esecutati e pertanto non è in grado di rispondere al quesito posto dal G.E.

Identificazione catastale

La presente trattazione viene effettuata attraverso la documentazione allegata agli atti, e la visura catastale storica per la particella.

Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1



Il fabbricato è ubicato in Via Benedetto Croce snc Montalto Uffugo (CS) piano primo – int. 3, riportato nel NCEU del comune Montalto Uffugo al foglio n. 36 particella 732, sub. 10, zona cens. 2, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 6 vani, rendita Euro 371,85.

Allo stato attuale l'immobile risulta ancora intestato alla DITTA con sede in San Fili, tali dati sono Derivati da “Costituzione del 10/04/2001 n. 1136.1/2001 (prot. 110550) (All.to 24). Si riscontra pertanto che la visura catastale non risulta aggiornata, l'immobile infatti risulta ancora di proprietà della DITTA anziché dei fratelli nella porzione di 10/18, e nella porzione di 4/18 ciascuno, in base all'atto di permuta rep. nr. 1024 del 23 feb 1998 (All.to 0).

Al fine di aggiornare la visura catastale è necessario per tale immobile effettuare una “Domanda di voltura nel catasto edilizio urbano” presso l'Agenzia del Territorio.

Foglio 36, part.732, sub 4, piano S₁

Il fabbricato è ubicato in Via Benedetto Croce snc Montalto Uffugo (CS) piano S₁ riportato nel NCEU del comune Montalto Uffugo al foglio n. 36 particella 732, sub. 4, zona cens. 2, cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe U, consistenza 56 mq, rendita Euro 193,77.

Allo stato attuale l'immobile risulta ancora intestato alla DITTA con sede in San Fili, tali dati sono Derivati da “Costituzione del 10/04/2001 n. 1136.1/2001 (prot. 110550) (All.to 25). Si riscontra pertanto che la visura catastale non risulta aggiornata, l'immobile infatti risulta ancora di proprietà della DITTA anziché dei fratelli , e nelle porzioni di 10/18 il primo e 4/18 ciascuno gli altri due in base all'atto di permuta rep. nr. 1024 del 23 feb 1998 (All.to 0).

Al fine di aggiornare la visura catastale è necessario per tale immobile effettuare una “Domanda di voltura nel catasto edilizio urbano” presso l'Agenzia del Territorio.

Documentazione di cui art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Si allegano le visure storiche per particella per ciascun immobile (All.ti 24, 25) e l'ispezione ipotecaria per soggetto relativa ai sig.ri e estratti presso l' Agenzia delle Entrate il 12/10/2015 per il periodo intercorrente dal 1990 al 2015 (All.ti 0, 32). Da suddetti certificati non risultano registrate iscrizioni o trascrizioni successive alla data dei pignoramenti relativi alle procedure n.10/2015 e n. 78/2014.

Corrispondenza con la trascrizione



Relativamente alla nota di *Trascrizione Registro Generale n. 2131, Registro particolare n. 1817 Presentazione n. 6 del 28/01/2015, allegata alla procedura 10/2015* si riporta “Atto Esecutivo o Cautelare del 11/12/2014” con *Descrizione* “Verbale di Pignoramento Immobili”. In tale atto si riscontra una conformità con la descrizione catastale degli immobili appartenenti al *Gruppo Immobiliare 1* che risultano descritti nella Trascrizione in maniera esatta e coincidente con quanto riportato nella visura catastale. Si segnala tuttavia che nella *Sezione C Soggetti* quelli *Contro* risulta per la quota di 4/18. Come già illustrato sopra i beni de quò risultano effettivamente di proprietà di per 4/18 a seguito di atto di permuta rep. Nr. 42277 e Verbale di Consegna e di Individuazione catastale registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza ai numeri 15624 R.G. e 12243 R.P. ma tale passaggio di proprietà non è stato mai registrato al catasto, dove sarebbe stato necessario effettuare voltura in favore dei nuovi proprietari, dal momento che la particella 732 sub 10 risulta ancora intestata a

Relativamente alla nota di *Trascrizione Registro Generale n. 6370, Registro particolare n. 4861 Presentazione n. 1 del 07/03/2014, allegata alla procedura 78/2014* si riporta “Atto Esecutivo o Cautelare del 14/02/2014” con *Descrizione* “Verbale di Pignoramento Immobili”. In tale atto si riscontra una conformità con la descrizione catastale degli immobili appartenenti al *Gruppo Immobiliare 1* che risultano descritti nella Trascrizione in maniera esatta e coincidente con quanto riportato nella visura catastale ad eccezione per la particella 732 sub 4 in cui si riscontra una inesattezza relativa alla *Natura dell'immobile*; questa infatti nella trascrizione viene riportata come *A3 (Abitazione di tipo economico)* mentre risulta un magazzino catastalmente classificato come *cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)*. Si segnala inoltre che nella *Sezione C Soggetti* quelli *Contro* risulta per la quota di 10/18. Come già illustrato sopra i beni de quò risultano effettivamente di proprietà di per 10/18 a seguito di atto di permuta rep. Nr. 42277 e Verbale di Consegna e di Individuazione catastale registrato alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Cosenza ai numeri 15624 R.G. e 12243 R.P. ma tale passaggio di proprietà non è stato mai registrato al catasto, dove sarebbe stato necessario effettuare voltura in favore dei nuovi proprietari, dal momento che la particella 732 sub 4 risulta ancora intestata a

Conformità dell'edificio alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale

Gli immobili risultano conformi alla licenza edilizia n. 11 del 2002 ad eccezione del sub 4 (garage) che presenta una piccola difformità rispetto alla licenza edilizia in quanto è attualmente utilizzato come seconda cucina come testimoniato dalla presenza di angolo cottura,



lavandino e parete attrezzata, inoltre nel magazzino è stato ricavato un piccolo angolo wc non previsto in progetto e non riportato nella planimetria catastale (Vedi Figura 10, Figura 11).

Il locale non risulta comunque abitato. Le difformità sopra descritte sono facilmente eliminabili rimuovendo il mobilio ed abbattendo la paretina realizzata per creare il locale wc. , che dovrà essere rimosso.

Stima del valore attuale dell'immobile e divisibilità dei lotti

La stima degli immobili appartenenti al *Gruppo Immobiliare 1* sarà condotta secondo un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie degli stessi.

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato dei beni si procederà al confronto dello stesso con immobili di caratteristiche simili dei quali è già noto il valore di mercato. Tale valore è dedotto da annunci immobiliari reperiti su siti internet specializzati nella compravendita immobiliare (All.to 51).

Nella scelta degli immobili di riferimento si porrà particolare attenzione alla determinazione delle affinità con l'immobile de quo in base a parametri estrinseci quali l'ubicazione del bene, i collegamenti con le zone urbane, opere di urbanizzazione, rumorosità ecc.

Il valore così individuato verrà ponderato mediante i valori riportati nella banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” riferiti all'anno 2014 (secondo semestre) prendendo come riferimento la Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO Codice di zona: E1; Microzona catastale n.: 1 (All.to 50).

Come riportato sopra, il quartiere nel quale sorge lo stabile in cui sono ubicati il sub 10 e 4 è posizionato lungo la SS 19 in zona urbanizzata del Comune di Montalto Uffugo , l'area è soggetta a discreti flussi veicolari. Suddetto quartiere risulta di tipo residenziale e commerciale con densità di popolazione non molto elevata.

Tuttavia, il punto in cui è ubicato l'immobile risulta non molto agevole, poiché raggiungibile attraverso una strada sterrata che si imbecca dalla SS19.

Foglio 36, part.732, sub 10, piano 1

Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su unico piano in cui sono presenti servizi igienici, cucina, camere da letto.

In riferimento ai valori riportati nella banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” riferiti all'anno 2014 (secondo semestre) prendendo come riferimento la Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO Codice di zona:



E1; Microzona catastale n.: 1 si considera la *Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale* che fornisce per la *Tipologia Abitazioni Civili* in stato conservativo *Normale* valori di stima tra 980,00 e 1.250,00 Euro/mq. Si è ritenuto opportuno ponderare i prezzi stimati nella banca dati mediante lo stato di conservazione dell'immobile, che risulta molto buono ma inficiato dall'ubicazione svantaggiata, e i prezzi attualmente proposti sul mercato per la via in cui è posizionato l'immobile, che variano da un minimo di 673,00 Euro/mq ad un massimo di 913,00 Euro/mq. In base a queste considerazioni verrà utilizzato quindi un prezzo pari a 896,00 Euro/mq lordi, che è calcolato come media tra i valori di mercato ed il prezzo minimo riportato dalle quotazioni OMI per Abitazioni Civili.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 159,00 mq (156 mq di appartamento più il 25% della metratura a balconi) si ritiene di approssimare a 142.464,00 € (159 mq* 896,00 Euro/mq) il valore per l'intera unità dell'immobile oggetto di stima.

Considerando però che la quota pignorata del bene è pari a 7/9, il valore della quota pignorata è pari a 110.805,00 Euro.

Foglio 36, part.732, sub 4, piano S₁

Relativamente ai valori utilizzati per la stima dell'immobile viene utilizzato il valore di stima fornito nella banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” riferiti all'anno 2014 (secondo semestre), prendendo come riferimento la Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO *Codice di zona: E1; Microzona catastale n.: 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale* che fornisce per la *Tipologia Box* in stato conservativo *Normale* valori di stima tra 340,00 e 485,00 Euro/mq (All.to 50) . Si è ritenuto opportuno ponderare i prezzi stimati nella banca dati mediante lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima che risulta molto buono ma inficiato dall'ubicazione svantaggiata, non è stato possibile ritrovare quotazioni di mercato per la vendita di box in zona adiacente a quella considerata. In base a queste considerazioni verrà utilizzato quindi un prezzo pari a 400,00 Euro/mq lordi, calcolati come media approssimata al difetto (data la posizione svantaggiata dell'immobile) tra i valori minimo e massimo proposti dall'OMI.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 60,00 mq si ritiene di approssimare a 24.000,00 € (60 mq* 400,00 Euro/mq) il valore per l'intera unità dell'immobile oggetto di stima.

Considerando però che la quota pignorata del bene è pari a 7/9, il valore della quota pignorata è pari a 18.600,00 Euro.



7. RISPOSTA AI QUESITI PER *GRUPPO IMMOBILIARE 2*

Di seguito si fornirà risposta ai quesiti posti dal Giudice per il *Gruppo* composto dal seguente immobile:

- Foglio 36, part.322, sub 3, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce

Inquadramento geografico del *Gruppo Immobiliare 2*

L'immobile pignorato appartiene ad una palazzina ubicata lungo la Strada Statale 19 delle Calabrie. L'ubicazione dell'immobile è facilmente raggiungibile attraversando la statale, e si trova non lontano dal bivio che conduce a Montalto paese. L'area è ben servita da negozi e attività commerciali di vario genere, nel complesso la zona risulta centrale per il Comune di Montalto Uffugo.

Alle particella 322, che compone insieme alla 323 un intero stabile si accede direttamente dalla Statale.

In basso un inquadramento geografico estrapolato da Google Maps.



Sussistenza Vincoli e Stralcio PRG Gruppo Immobiliare 2

In base al Piano Regolatore Generale, legge Urbanistica N. 1150 del 17-08-1942 del Comune di Montalto Uffugo, l'area in cui è stato realizzato l'immobile ubicato nella part. 322 è identificata come "Zona di Completamento B4" (All.to 37). Ad oggi l'area risulta completamente urbanizzata, pertanto si può affermare che la zona è a tutti gli effetti appartenente al centro urbano.

In basso si riporta stralcio del P.R.G..



Nell'atto di compravendita del 25 gennaio 2007 (All.to 47) si specifica all'art 2 che "l'immobile viene ceduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza inerenti servitù attive e passive, nonché con i proporzionali diritti condominiali sulle parti e sui servizi comuni del fabbricato quali risultano dalla legge ed in particolare sulla corte davanti al fabbricato individuata in catasto con il sub. 10".

Licenza edilizia

Da ricerca effettuata presso il Comune di Montalto Uffugo risulta che in data 05-12-1985 con prot. N.10175 il Sig. _____ presentava domanda di condono edilizio relativamente a fabbricato a tre piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto di sua proprietà, destinato ad attività commerciali al piano terra, a locali di servizio dell'attività commerciale al piano seminterrato e a civile abitazione ai piani primo, secondo e sottotetto sito alla via B. Croce di detto comune. Come si evince dalla "Domanda di Sanatoria per abusi edilizi Mod. 47/85 R" si richiede sanatoria per porzione di fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione sul foglio 36 part 322 sub 3 e 4.

Il permesso a costruire in sanatoria viene rilasciato dal comune di Montalto Uffugo il 16-05-2006 con numero di protocollo 17/S ai sig.ri _____ (All.to 44).

Abitabilità

Successivamente il Sig. _____ richiedeva certificato di Abitabilità per tre unità immobiliari di cui una adibita ad attività commerciale al piano terra, due adibite ad abitazione al primo piano e piano terzo, oltre locale deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato con maggiore consistenza e dimensione, con strutture portanti in c.a., sito alla via B. croce del Comune di Montalto. Tale richiesta veniva datata il 30-06-2006 prot. N. 13898 allegando la documentazione necessaria. Veniva quindi rilasciato certificato di abitabilità con data 17-08-2006 con prot. N. 13898 per la porzione di fabbricato in oggetto con destinazione d'uso "Civile Abitazione" per il piano primo (sub. 3). (All.to 45)

Descrizione degli immobili

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 12*15 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 180 mq al lordo delle murature, oltre a circa mq 32,5 di balcone. L'altezza degli ambienti è di 2,70 m circa.

Trattasi di appartamento unifamiliare ad un piano appartenente allo stesso stabile della particella 323, la palazzina risulta a tre piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto.



Il palazzo è posizionato lungo la strada statale ed è dotato di ampio parcheggio frontale non delimitato da cancelli o recinzioni adibito a parcheggio anche per i clienti delle attività commerciali del piano terra.

In base alle porzioni di muratura visibili dall'esterno la struttura portante è costituita da mattoni pieni e forati con zone di muratura. I solai sono in cemento e il tetto è a falda inclinata, rivestita con tegole in laterizio.

Il prospetto frontale è intonacato e tinteggiato in tinta chiara, i balconi sono muniti di ringhiera di colore marrone.

Esternamente l'immobile è in discrete condizioni di conservazione, l'intonaco risulta annerito soprattutto per le parti più esposte alle intemperie. A seguito di indagine visiva risulta che le strutture portanti verticali bene assolvono la funzione statica, mentre le strutture portanti orizzontali non mostrano abbassamenti apprezzabili ad occhio nudo.

Il portone d'ingresso della palazzina è ubicato sul prospetto frontale del palazzo, dall'ingresso principale è possibile accedere, attraverso una rampa di scale, ai piani superiori. Le scale condominiali ed i pianerottoli sono rivestiti in granito, le ringhiere delle scale sono in ferro pitturato.

L'immobile contraddistinto dal sub 3 part 322 è posto al primo piano, dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio lungo il quale sono dislocate sulla destra lo studio, un piccolo bagno, camera da letto matrimoniale e singola. Sulla sinistra del corridoio sono ubicati una sala da pranzo salone in un grande ambiente unico e subito dopo una grande cucina con annesso piccolo ripostiglio. In fondo al corridoio è posizionato un secondo bagno. Tutte le stanze sono munite di porta finestra con accesso ai balconi della casa, ad eccezione dei bagni. Ogni ambiente risulta tinteggiato ed in ottimo stato di conservazione, in cucina è posato un rivestimento in piastrelle. Il resto degli ambienti, ad eccezione dei bagni rivestiti in piastrelle, ha un pavimento realizzato in granito, le pareti sono tinteggiate con differenti gradazioni di colori dal bianco al giallo.

Le porte interne sono tutte in legno, colore scuro. Gli infissi interni sono in legno vetro singolo muniti di ante ad apertura, esternamente sono state installati infissi in legno in stato di conservazione discreto. Relativamente all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, questa è prodotta mediante caldaia, sono presenti elementi radianti in alluminio e caminetto nel salone.

All'interno dell'appartamento è presente impianto di citofono, non sono presenti impianti di allarme o videosorveglianza. Il portone di ingresso è blindato con rivestimento in legno.

L'appartamento confina con vano scala, particella 323 proprietà _____ e con corte comune.

La documentazione fotografica del sub. 3, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 55.



Regime fiscale del decreto di trasferimento

Attraverso raccomandate inviata alla sig.ra (n. 15034951069-3 del 28-09-2015), proprietaria per intero dell'immobile, invitavo a consegnare alla scrivente certificazione scritta a firma degli esecutati in occasione del sopralluogo del 06-10-15 presso l' immobili oggetto di pignoramento (All.to 16). In tale occasione non ricevevo alcuna certificazione ed invitavo l'esecutata a fornirmi tale documentazione tramite raccomandata, pec o fax ai recapiti riportati sull'intestazione delle mie comunicazioni, mettevo inoltre a verbale la mia richiesta. Nonostante le ripetute richieste tuttavia, la scrivente non ha ricevuto alcuna certificazione dagli esecutati e pertanto non è in grado di rispondere al quesito posto dal G.E.

Identificazione catastale

La presente trattazione viene effettuata attraverso la documentazione allegata agli atti, e la visura catastale storica per la particella.

Il fabbricato è ubicato in Via Benedetto Croce snc Montalto Uffugo (CS) piano primo – int. 3, riportato nel NCEU del comune Montalto Uffugo al foglio n. 36 particella 322, sub. 3, zona cens. 2, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 464,81. Allo stato attuale l'immobile risulta intestato alla sig.ra
(All.to 26).

Documentazione di cui art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Si allegano le visure storiche per particella per l' immobile (All.to 26) e l'ispezione ipotecaria per soggetto relativa aila sig.ra estratta presso l' Agenzia delle Entrate il 12/10/2015 per il periodo intercorrente dal 1990 al 2015 (All.to 34). Da suddetto certificato non risultano registrate iscrizioni o trascrizioni successive alla data dei pignoramenti relativi alla procedura n. 78/2014.

Corrispondenza con la trascrizione

Relativamente alla nota di *Trascrizione Registro Generale n. 6370, Registro particolare n. 4861 Presentazione n. 1 del 07/03/2014, allegata alla procedura 78/2014* si riporta “Atto Esecutivo o Cautelare del 14/02/2014” con *Descrizione* “Verbale di Pignoramento Immobili”. In tale atto si riscontra una conformità con la descrizione catastale dell'immobile appartenente al *Gruppo Immobiliare 2* che risulta descritto nella Trascrizione in maniera esatta e coincidente con quanto riportato nella visura catastale. Risulta anche conforme la trascrizione relativa alla *Sezione C Soggetti* quelli *Contro* in cui si individua come proprietario per l'intera quota la Sig.ra



Conformità dell'edificio alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale

L'immobile risulta conforme alla licenza edilizia data 17-08-2006 con prot. N. 13898, in particolare lo stato attuale dell'immobile coincide con quanto rappresentato nella pianta allegata alla licenza edilizia. Si riscontra invece una lieve difformità dell'attuale stato dell'immobile con la planimetria catastale in cui quello che allo stato attuale e progettuale è un unico ambiente soggiorno, catastalmente è diviso in due ambienti più piccoli. Inoltre, nella planimetria catastale non è stata riportata la presenza di un piccolo ripostiglio ricavato all'interno della cucina.

Per sanare tale difformità catastale sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una DOCFA per variazione spazi interni.

Stima del valore attuale dell'immobile e divisibilità dei lotti

Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su unico piano in cui sono presenti servizi igienici, cucina, camere da letto.

Relativamente ai valori utilizzati per la stima dell'immobile viene utilizzato il valore di stima fornito nella banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” (All.to 50). Si è ritenuto opportuno ponderare i prezzi stimati nella banca dati mediante lo stato di conservazione dell'immobile, che risulta molto buono e valorizzato dall'ubicazione facilmente raggiungibile, e i prezzi attualmente proposti sul mercato per la via in cui è posizionato l'immobile, che variano da un minimo di 673,00 Euro/mq ad un massimo di 913,00 Euro/mq. In base a queste considerazioni verrà utilizzato quindi un prezzo medio pari a 896,00 Euro/mq lordi, che è calcolato come media tra i valori di mercato ed il prezzo minimo riportato dalle quotazioni OMI per Abitazioni Civili.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 188,00 mq (180 mq di appartamento più il 25% della metratura a balconi) si ritiene di approssimare a 168.448,00 € (188 mq* 896,00 Euro/mq) il valore per l'intera unità dell'immobile oggetto di stima.

Considerando che la quota pignorata del bene è pari a 1/1, il valore della quota pignorata è pari a 168.448,00 Euro.



8. RISPOSTA AI QUESITI PER GRUPPO IMMOBILIARE 3

Di seguito si fornirà risposta ai quesiti posti dal Giudice per il *Gruppo* composto dai seguenti immobili:

- Foglio 36, part.323, sub 3, piano 1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 4, piano 2 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 5, piano sottotetto - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce
- Foglio 36, part.323, sub 7, piano sotterraneo -1 - Comune di Montalto Uffugo Via Benedetto Croce

Inquadramento geografico del *Gruppo Immobiliare 3*

L'immobile pignorato appartiene ad una palazzina ubicata lungo la Strada Statale 19 delle Calabrie. L'ubicazione dell'immobile è facilmente raggiungibile attraversando la statale, e si trova non lontano dal bivio che conduce a Montalto paese. L'area è ben servita da negozi e attività commerciali di vario genere, nel complesso la zona risulta centrale per il comune di Montalto Uffugo.

Alle particella 323, che compone insieme alla 322 un intero stabile si accede direttamente dalla Statale.

In basso un inquadramento geografico estrapolato da Google Maps.



Sussistenza Vincoli e Stralcio PRG *Gruppo Immobiliare 3*

In base al Piano Regolatore Generale, legge Urbanistica N. 1150 del 17-08-1942 del Comune di Montalto Uffugo, l'area in cui è stato realizzato l'immobile ubicato nella part. 323 è identificata come "Zona di Completamento B4" (All.to 37). Ad oggi l'area risulta completamente urbanizzata, pertanto si può affermare che la zona è a tutti gli effetti appartenente al centro urbano.



In basso si riporta stralcio del P.R.G..



Come riportato nel Certificato rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 04-11-2015 (All.to 37), l'area sulla quale insistono suddetti fabbricati non è soggetta a vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

Contratti di locazione sugli immobili pignorati

Da esame effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, risulta che al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, in riferimento agli immobili oggetto di pignoramento non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili (All. to 22).

In particolare durante la fase di sopralluogo la scrivente ha constatato che l'appartamento identificato dal sub. 3 piano primo è abitato dal sig. _____ e famiglia, l'appartamento identificato dal sub. 4 è abitato dal sig. _____ e famiglia, l'appartamento sub. 5 sotto tetto non risulta abitato, mentre il locale identificato dal sub. 7 al piano sotterraneo è adibito a magazzino deposito in uso al sig. _____.

Provenienza dei beni

Con atto di donazione del 26 novembre 1976 raccolta n. 19645 del notaio Italo Scormajenghi, i coniugi _____ detta _____ donano a _____ appezzamento di terreno esteso Ha 0.09.20 confinante con SS 19, e strada di accesso, in catasto partita 1213 foglio 36 particella frazionata 11/d (def. 323) (All.to 49). Su tale particella _____ successivamente realizzava edificio adibito a civile abitazione e attività commerciali.



Nell'atto di donazione (All.to 49), all'art 2 si specifica che: _____ costituisce una servitù di passaggio sia pedonale che carrabile lungo una striscia di terreno larga 4. m che partendo dalla particella 11/b (strada comune) attraversa la particella 323 di sua proprietà, raggiunge la proprietà di _____ (part 322) affinché quest'ultimo possa accedervi”.

Licenza edilizia e Abitabilità

Ad oggi gli immobili facenti parte del Gruppo Immobiliare 3 sono sprovvisti di Licenza Edilizia ed Abitabilità. Da ricerca effettuata presso il Comune di Montalto Uffugo risulta che in data 31-12-1986 con prot. N.15210 il sig. _____ presentava domanda di condono edilizio relativamente a fabbricato a tre piani fuori terra oltre seminterrato e sottotetto non abitabile di sua proprietà sito alla via B. Croce di detto comune. Come si evince dalla “Domanda di Sanatoria per abusi edilizi Mod. 47/85 R” si richiede sanatoria per porzione di fabbricato realizzato in assenza di licenza edilizia o concessione sul foglio 36 part 323 sub 4, sub 7 e sub 5 (All.to 46).

Per tale richiesta il Sig. _____ versava, 6.326.000 Lire pari a Euro 3.267,11 quale somma dovuta a titolo di oblazione allo Stato. Nel certificato rilasciato dal Comune (All.to 37) si attesta che “Il rilascio del relativo permesso a costruire è subordinato al pagamento degli importi di euro 12.817,57 quale integrazione oblazione, euro 3.926,75 per oneri concessori ed euro 516,46 per diritti di segreteria. Tali importi sono stati calcolati in data del 31.12 2015 e dovranno essere eventualmente aumentati, prima del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, degli interessi legali maturati per eventuali ritardi dell'integrazione documentale prevista dalla legge.

Per l'unità riportata in Catasto al foglio di mappa 36 particella 323 sub. 3, facente parte dello stesso fabbricato risulta presentata domanda di condono edilizio in data 31.12.1986, protocollo n. 15211 a nome del Sig. _____ il quale ha provveduto, secondo i propri calcoli al versamento della prima rata della somma di Lire 736.000 pari ad Euro 380,11 quale somma dovuta a titolo di oblazione allo Stato. Il rilascio del relativo permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento degli importi di Euro 7.195,65 quale integrazione oblazione, Euro 1.574,15 per oneri concessori ed Euro 358,93 per diritti di segreteria (All.to 37). Tali importi sono stati calcolati in data del 31.12 2015 e dovranno essere eventualmente aumentati, prima del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, degli interessi legali maturati per eventuali ritardi dell'integrazione documentale prevista dalla legge.

Per il rilascio dell'abitabilità il Comune di Montalto, richiede a titolo di diritti di segreteria un contributo di euro 52,00 per ogni unità immobiliare con una aggiunta di 7 euro per unità immobiliare aggiuntiva.



Descrizione degli immobili

Foglio 36, part.323, sub 3, piano primo

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 12*15 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 180 mq al lordo delle murature, oltre a circa mq 32,5 di balcone. L'altezza degli ambienti è di 2,70 m circa.

Trattasi di appartamento unifamiliare ad un piano appartenente alla porzione di palazzo sopra descritto, identificato con la particella 323.

L'immobile contraddistinto dal sub 3 è posto al primo piano, dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio lungo il quale sono dislocate sulla destra una sala da pranzo salone, subito dopo un'altra sala da pranzo in un grande ambiente unico, da qui si accede direttamente ad una piccola cucina. Sulla sinistra del corridoio sono ubicati lo studio, il bagno di servizio, la camera da letto singola e quella matrimoniale. In fondo al corridoio è posizionato un secondo bagno.

Tutte le stanze sono munite di porta finestra con accesso ai balconi della casa, ad eccezione dei bagni e della cucina. Ogni ambiente risulta tinteggiato ed in ottimo stato di conservazione, in cucina è posato un rivestimento in piastrelle. Il resto degli ambienti, ad eccezione dei bagni rivestiti in piastrelle, ha un pavimento realizzato in granito, le pareti sono tinteggiate con differenti gradazioni di colori dal bianco al blu intenso.

Le porte interne sono tutte in legno, colore scuro. Gli infissi interni sono in alluminio taglio termico e vetrocamera muniti di ante ad apertura, esternamente sono stati installati infissi in legno di recente ristrutturazione. Tutti gli infissi si presentano in buono stato di conservazione.

Relativamente all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, questa è prodotta mediante caldaia, sono presenti elementi radianti in alluminio e pompe di calore aria-aria nel salone e nello studio.

All'interno dell'appartamento è presente impianto di citofono, non sono presenti impianti di allarme o videosorveglianza. Il portone di ingresso è blindato con rivestimento in legno.

L'appartamento confina con corte comune, vano scala condominiale e part. 322 di altra proprietà.

La documentazione fotografica del sub. 3, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 55.

Foglio 36, part.323, sub 4, piano secondo

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 12*15 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 180 mq al lordo delle murature, oltre a circa mq 32,5 di balcone. L'altezza degli ambienti è di 2,70 m circa.



Trattasi di appartamento unifamiliare ad un piano appartenente al palazzo identificato con la particella 323 e sopra descritto.

L'immobile contraddistinto dal sub 4 è posto al piano secondo ed è del tutto simile per distribuzione degli ambienti al sub 3 del piano primo.

Dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio lungo il quale sono dislocate sulla destra una sala da pranzo salone, subito dopo un'altra sala da pranzo cucina in un grande ambiente unico, da qui si accede direttamente ad un'altra piccola zona cottura. Sulla sinistra del corridoio sono ubicati la camera da letto matrimoniale e quella singola, il bagno di servizio, ed una stanza adibita a studio. In fondo al corridoio è posizionato un secondo bagno.

Tutte le stanze sono munite di porta finestra con accesso ai balconi della casa, ad eccezione dei bagni e del cucinino. Ogni ambiente risulta tinteggiato ed in ottimo stato di conservazione, in cucina è posato un rivestimento in piastrelle nella zona cottura. Il resto degli ambienti, ad eccezione dei bagni rivestiti in piastrelle, ha un pavimento realizzato in piastrelle, le pareti sono tinteggiate con differenti gradazioni di colori dal bianco al sabbia.

Le porte interne sono tutte in legno, colore noce. Gli infissi interni sono in legno vetro singolo muniti di ante ad apertura, esternamente sono state installati infissi in legno di recente ristrutturazione. Tutti gli infissi si presentano in buono stato di conservazione.

Relativamente all'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, questa è prodotta mediante caldaia, sono presenti elementi radianti in alluminio. All'interno dell'appartamento è presente impianto di citofono, non sono presenti impianti di allarme o videosorveglianza. Il portone di ingresso è blindato con rivestimento in legno.

L'appartamento confina con corte comune, vano scala condominiale e part. 322 di altra proprietà.

La documentazione fotografica del sub. 4, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 56.

Foglio 36, part.323, sub 5, piano sottotetto

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 12*13 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 156 mq al lordo delle murature, oltre a circa mq 21,6 di balcone. Trattandosi di sottotetto l'altezza degli ambienti è variabile e va da un massimo di 3,3 m ad un minimo di 0,80 m circa.

Trattasi di appartamento unifamiliare ad un piano appartenente al palazzo identificato con la particella 323 e sopra descritto.

L'immobile contraddistinto dal sub 5 è posto nel sottotetto, dalla porta di ingresso si accede ad un corridoio lungo il quale sono dislocate sulla sinistra la cucina, il bagno ed una camera singole,



sulla destra il salone, ed un'altra camera da letto. In fondo al corridoio è posizionato un grande ambiente con altezza decrescente fino a 0,8 m adibito a deposito locale di servizio-lavanderia. In quest'ambiente sono presenti dei lucernai di dimensioni 0,3*1,5 m.

Tutte le stanze sono munite di porta finestra che permette di accedere al balcone, ad eccezione del bagno e della stanza deposito munite di finestre.

Ogni ambiente risulta tinteggiato con differenti gradazioni di colori dal bianco al celeste ed in discreto stato di conservazione. Gli ambienti hanno un pavimento in piastrelle 40*40, come il bagno, che presenta anche un rivestimento a muro per tutta l'altezza delle porte.

Le porte interne sono tutte in legno, colore chiaro. Gli infissi interni sono in legno vetro singolo muniti di ante ad apertura, esternamente sono state installati infissi in legno in pessimo stato di conservazione.

Relativamente all'impianto di riscaldamento questo è effettuato mediante pompe di calore aria-aria, l'acqua calda sanitaria è invece prodotta mediante scaldino a gas collegato a bombole posizionate su terrazzino della cucina.

All'interno dell'appartamento è presente impianto di citofono, non sono presenti impianti di allarme o videosorveglianza. Il portone di ingresso è blindato con rivestimento in legno.

L'appartamento confina con corte comune, vano scala condominiale e part. 322 di altra proprietà.

La documentazione fotografica del sub. 5, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 57.

Foglio 36, part.323, sub 7, piano sottostrada

L'immobile, oggetto della presente procedura esecutiva, si sviluppa su pianta rettangolare di dimensioni esterne 11*8 ml, la superficie commerciale risulta quindi di circa 88 mq al lordo delle murature. L'altezza degli ambienti è di 2,50 m circa. Trattasi di locale adibito a magazzino ricovero auto. Al locale si accede da porta in ferro posta sul retro del palazzo descritto sopra poiché appartiene alla particella 323, la parte anteriore dello stabile risulta munita di ampio piazzale adibito a parcheggio e ricovero mezzi. L'ambiente si presenta in stato rustico con pareti non intonacate e scarsa illuminazione. Oltre alla porta di accesso è dotato di una finestra laterale ed una frontale con infissi in legno, vetro singolo in cattivo stato di conservazione. Nel locale è presente anche una zona cucina con parete attrezzata. Il magazzino confina con p.lla 322, p.lla 1311, 1222 e terrapieno.

La documentazione fotografica del sub. 7, prodotta durante il sopralluogo effettuato sull'immobile, è stata riportata nell'Allegato 58.



Regime fiscale del decreto di trasferimento

Attraverso raccomandate inviata alla sig. _____ (n. 15034951068-2 del 28-09-2015), proprietario per tutti gli immobili inclusi nel *Gruppo immobiliare 3*, invitavo a consegnare alla scrivente certificazione scritta a firma degli esecutati in occasione del sopralluogo del 06-10-15 presso l' immobili oggetto di pignoramento (All.to 15). In tale occasione non ricevevo alcuna certificazione ed invitavo l'esecutato a fornirmi tale documentazione tramite raccomandata, pec o fax ai recapiti riportati sull'intestazione delle mie comunicazioni, mettevo inoltre a verbale la mia richiesta.

Nonostante le ripetute richieste tuttavia, la scrivente non ha ricevuto alcuna certificazione dagli esecutati e pertanto non è in grado di rispondere al quesito posto dal G.E.

Identificazione catastale

La presente trattazione viene effettuata attraverso la documentazione allegata agli atti, e la visura catastale storica per la particella.

I fabbricati sono tutti appartenenti alla stessa porzione di fabbricato ubicato in Via Benedetto Croce snc Montalto Uffugo (CS) riportati nel NCEU del comune Montalto Uffugo foglio n. 36 particella 323 rispettivamente in:

- sub. 3 piano primo, zona cens. 2, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 8 vani, rendita Euro 495,80 (All.to 55).
- sub. 4 piano secondo, zona cens. 2, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 8 vani, rendita Euro 495,80 (All.to 56).
- sub. 5 piano sottotetto, zona cens. 2, cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico), classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 402,84 (All.to 57).
- sub. 7 piano S₁, zona cens. 2, cat. C/2 (Magazzini e locali deposito), classe 2, consistenza 81 m², rendita Euro 251,00 (All.to 58).

Allo stato attuale tutti gli immobili sopra elencati risultano intestati al sig. _____ per intero.

Documentazione di cui art. 567, 2° comma cod. proc. civ.

Si allegano le visure storiche per particella per ciascun immobile (All.ti 55, 56, 57, 58) e l'ispezione ipotecaria per soggetto relativa al sig. _____ estratto presso l' Agenzia delle Entrate il 12/10/2015 per il periodo intercorrente dal 1990 al 2015 (All.to 33). Da suddetto certificato non risultano registrate iscrizioni o trascrizioni successive alla data dei pignoramenti relativi alle procedure n.10/2015 e n. 78/2014.



Corrispondenza con la trascrizione

Relativamente alla nota di *Trascrizione Registro Generale n. 2131, Registro particolare n. 1817 Presentazione n. 6 del 28/01/2015, allegata alla procedura 10/2015* si riporta “Atto Esecutivo o Cautelare del 11/12/2014” con *Descrizione* “Verbale di Pignoramento Immobili”. In tale atto si riscontra una conformità con la descrizione catastale degli immobili appartenenti al *Gruppo Immobiliare 3* che risultano descritti nella Trascrizione in maniera esatta e coincidente con quanto riportato nelle relative visure catastali. Si segnala tuttavia che nella trascrizione viene riportato erroneamente per la part 323 sub 5 il piano S1, in luogo di quello corretto che è il terzo (sottotetto).

Risulta anche conforme la trascrizione relativa alla *Sezione C Soggetti* in cui tra quelli *Contro* si individua come proprietario per l'intera quota dei beni il Sig.

Conformità dell'edificio alla licenza edilizia ed alla planimetria catastale

Per la particella 323:

- il **sub 3** risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia;
- il **sub 4** risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia, ad eccezione della camera da pranzo soggiorno che risulta un ambiente unico in luogo di come rappresentato sulla planimetria catastale dove l'ambiente risulta diviso in due da una parete. Per sanare tale difformità catastale sarà necessario presentare all'Agenzia delle Entrate una DOCFA per variazione spazi interni;
- il **sub 5** risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia, ad eccezione della presenza di una porta che divide il corridoio dalla parte terminale dell'appartamento, per sanare tale irregolarità sarà sufficiente rimuovere la parete divisoria e la porta;
- il **sub 7** risulta conforme alla planimetria catastale ed alla licenza edilizia.

Stima del valore attuale dell'immobile e divisibilità dei lotti

Foglio 36, part.323, sub 3, piano primo



Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su unico piano in cui sono presenti servizi igienici, cucina, camere da letto.

Relativamente ai valori utilizzati per la stima dell'immobile viene utilizzato il valore di stima fornito nella banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” (All.to 50). Si è ritenuto opportuno ponderare i prezzi stimati nella banca dati mediante lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima che risulta molto buono e valorizzato dall'ubicazione facilmente raggiungibile poiché lo stabile in cui è posto l'immobile è posizionato proprio lungo la SS 19 delle Calabrie. I prezzi attualmente proposti sul mercato per la via in cui è posizionato l'immobile variano da un minimo di 673,00 Euro/mq ad un massimo di 913,00 Euro/mq. In base a queste considerazioni verrà utilizzato quindi un prezzo medio pari a 896,00 Euro/mq lordi, che è calcolato come media tra i valori di mercato ed il prezzo minimo riportato dalle quotazioni OMI per Abitazioni Civili.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 188,00 mq (180 mq di appartamento più il 25% della metratura a balconi) si ritiene di approssimare a 168.448,00 € (188 mq* 896,00 Euro/mq) il valore per l'intera unità dell'immobile oggetto di stima.

Considerando che la quota pignorata del bene è pari a 1/1, il valore della quota pignorata è pari a 168.448,00 Euro.

Foglio 36, part.323, sub 4, piano secondo

Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su unico piano in cui sono presenti servizi igienici, cucina, camere da letto.

Il valore di stima utilizzato è lo stesso utilizzato per il sub 3.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 188,00 mq (180 mq di appartamento più il 25% della metratura a balconi) si ritiene di approssimare a 168.448,00 € (188 mq* 896,00 Euro/mq) il valore per l'intera unità dell'immobile oggetto di stima.

Considerando che la quota pignorata del bene è pari a 1/1, il valore della quota pignorata è pari a 168.448,00 Euro.

Foglio 36, part.323, sub 5, piano sottotetto

Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da appartamento adibito a civile abitazione che si sviluppa su unico piano in cui sono presenti servizi igienici, cucina, camere da letto.

I prezzi attualmente proposti sul mercato per la via in cui è posizionato l'immobile variano da un minimo di 670,00 Euro/mq ad un massimo di 913,00 Euro/mq. Trattandosi di sottotetto con altezza variabile si è ritenuto di considerare il valore commerciale più basso riscontrato sul



mercato, pari a 670,00 Euro/mq, senza tener conto delle valutazioni OMI che alzerebbero la quotazione.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 161,40 mq (156 mq di appartamento più il 25% della metratura a balconi) si ritiene di approssimare a 108.000,00 € (161,4 mq* 670,00 Euro/mq) il valore dell'immobile oggetto di stima.

Considerando che la quota pignorata del bene è pari a 1/1, il valore della quota pignorata è pari a 108.000,00 Euro.

Foglio 36, part.323, sub 7, piano sottostrada

Il bene pignorato risulta indivisibile in quanto è identificato da magazzino che si sviluppa su unico con unica porta di ingresso.

La banca dati dell'“Agenzia del territorio – OMI” fornisce per le *Box* in stato conservativo *Normale* valori di stima tra 340,00 e 485,00 Euro/mq. Si è ritenuto opportuno ponderare i prezzi stimati nella banca dati mediante lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di stima che non risulta particolarmente curato ma anzi allo stato grezzo e in cattive condizioni di conservazione, non è stato possibile ritrovare quotazioni di mercato per la vendita di box in zona adiacente a quella considerata. In base a queste considerazioni verrà utilizzato il prezzo minimo OMI pari a 340,00 Euro/mq lordi.

Considerando quindi, per l'immobile oggetto di stima, una metratura lorda pari a 88,00 mq si ritiene di approssimare a 29.920,00 € (88 mq* 340,00 Euro/mq) il valore dell'immobile oggetto di stima.

Considerando che la quota pignorata del bene è pari a 1/1, il valore della quota pignorata è pari a 29.920,00 Euro.

Rende, li 09/11/2015

Il C.T.U.

ing. Alessandra Calendino



MODULINO
F. 10 - 1992 - 491



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI S.S.T.T.E.E.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 0N ICE

LIRE
500

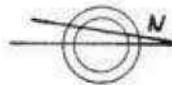
Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONTALTO UFF.** **BENEDETTO CROCE**

CIV.

Plano 1° Int. 3
Hm = 270 cm



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

Comune di Edilizia... Salvaguarda al 07/09/2015 - Comune di MONTALTO UFFUGO (416) - Foglio: 36 Particella: 732 - Subalterno 10 >
BENEDETTO CROCE SNC, piano 1, altezza: 3.

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti
identificativi catastali
Data presentazione: 10/04/2001 - Data: 07/09/2015
Fol. 36 - Sub. 10 - Pinnato di acq. A4

Compilata dal: Geom.



iscritto all'albo de GEOMETRI
COSENZA 2330
CALENDINO ALESSANDRA CTU

RESERVATO ALL'UFFICIO



MEGLIANO
N. 19 (1940 48)



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

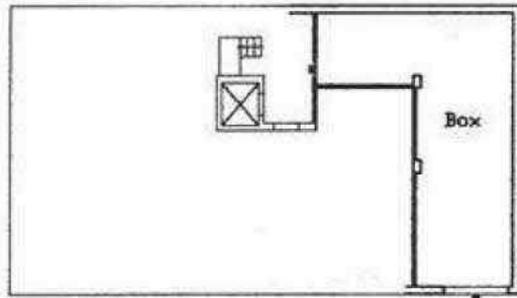
MOD. 0N (CE)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **MONTALTO U.F.F.** via **BENEDETTO CROCE** Civ.

Catasto Edilizio Urbanistico - Situazione al 07/09/2015 - Comune di MONTALTO UFFIGIO (FR) - Foglio: 36 Particella: 732 - Subalterno 4 - BENEDETTO CROCE SNC piano: S1.

Piano S1
Hm = 270 cm



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal CROCE	RESERVATO ALL'UFFICIO
Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>		
Ultima Planimetria in atti identificativi catastali	iscritto all'arbo de GEOMETRI	
Data presentazione: 10/04/2001 - Data di registrazione: 07/09/2015	Richiedente CALENDINO ALESSANDRA CTU	
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fogli di scala: 1:1		



MODULARIO
R. n. 400



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

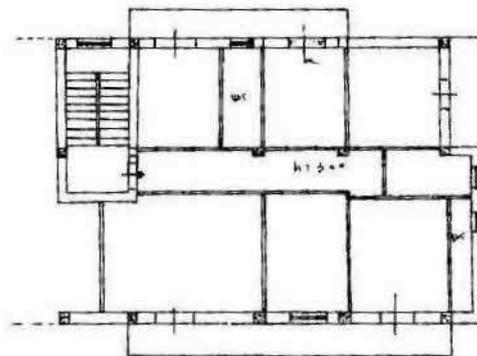
(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1980, N. 667)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di MONTALTO UFFUGO Via B. Croce

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA

Piano primo



MODULARIO
F. 29, art. 426



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

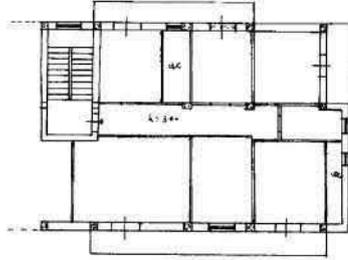
Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA UFFICIO VIA S. CROCE

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSOVA

PIANO SECONDO

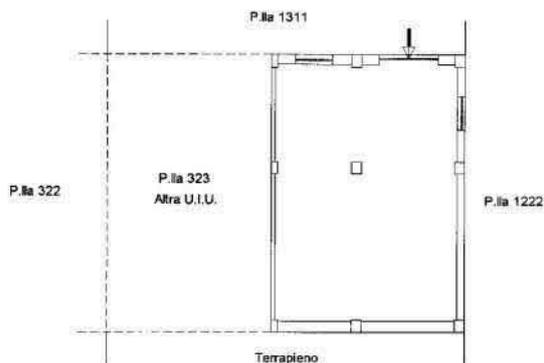


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza**

Dichiarazione protocollo n. CS0282613 del 19/11/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Montalto Uffugo	
Via Benedetto Croce	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 36	Prov. Cosenza
Particella: 323	N. 2813
Subalterno: 7	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.50



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2015 - Comune di MONTALTO UFFUGO (4116) - Foglio: 36 Particella: 323 - Subalterno 7 - VIA BENEDETTO CROCE SNC piano: S1;

Ultima Planimetria in atti



**52. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 732
SUB 10**



Figura 1 Prospetto frontale palazzina



Figura 2 Ingresso alla palazzina





Figura 3 Ingresso



Figura 4 Salone soggiorno



Figura 5 Cucina abitabile





Figura 6 Bagno



Figura 7 Terrazzo



53. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 732
SUB 4



Figura 8 Ingresso garages dal prospetto frontale



Figura 9 Ingresso garage dall'interno





Figura 10 Locale wc



Figura 11 Garages con allestimento parete attrezzata e angolo cottura





Figura 12 Ingresso garage dalle scale interne



54. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 322
SUB 3



Figura 13 Portone di ingresso palazzina (part 322 e 323)



Figura 14 Ingresso





Figura 15 Cucina abitabile



Figura 16 Bagno





Figura 17 Salone-sala da pranzo



55. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323
SUB 3



Figura 18 Ingresso corridoio



Figura 19 Salone sala - pranzo





Figura 20 Cucina



Figura 21 Studio





Figura 22 Terrazzo





Figura 23 Ingresso corridoio



Figura 24 Salone sala - pranzo





Figura 25 Bagno



Figura 26 Studio



57. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323
SUB 5



Figura 27 Ingresso Corridoio



Figura 28 Camera da letto





Figura 29 Camera da letto



Figura 30 Terrazzo



58. ALLEGATO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PART. 323
SUB 7



Figura 31 Magazzino Piano sotterraneo ingresso



Figura 32 Magazzino Piano sotterraneo





Figura 33 Magazzino Piano sotterraneo

