

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: ESECUZIONE 122/2016 – Banca Sviluppo Spa contro

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Stefania Antico.

RELAZIONE DI PERIZIA DEL CTU
ING. ANTONIO FATA n° 1556

- Premessa

Nomina CTU: 20/02/2017

Giuramento di rito: 11/09/2017

Quesiti formulati dal Sig. Giudice:

Come da ordinanza del 20/02/2017, i quesiti richiesti al sottoscritto CTU sono i seguenti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento) In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

- 2) *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3) *Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza del centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade , autostrade, ferrovie , porti, aeroporti nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6) *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;*

- 7) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

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

- 9) *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 10) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto*

disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

- 11) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 13 Bis) *Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 14) *Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile*

alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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

- Note generali

Verificata preliminarmente, come richiesto dal G.E. la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con le risultanze desunte, si è provveduto in data 16/10/2017, al reperimento della documentazione tecnica ed amministrativa presso il Comune di Montalto Uffugo, luogo di residenza della parte eseguita e comune in cui sono ubicati gli immobili in oggetto. Dalle indagini eseguite presso gli uffici comunali di Montalto centro si è reso necessario accedere agli uffici di stato civile della Delegazione Municipale di Settimo di Montalto per richiedere i certificati di rito, mentre per la documentazione tecnica è stato indispensabile accedere agli Uffici Comunali ulteriore tre volte per avere copia di tutto ciò di cui si è trovato a nome dell'intestatario, oltre al certificato di destinazione urbanistica dei terreni eseguiti.

La documentazione tecnica richiesta al Comune di Montalto è stata acquisita nella sua interezza solo in data 07/11/2017.

Contestualmente, ed a più riprese, sono state richieste presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza le ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di esecuzione, le relative trascrizioni, le visure catastali e la variazione d'ufficio per incompletezza di mappa catastale e le trascrizioni degli Atti di Proprietà; è stata verificata presso n. 2 Istituti Bancari: UBI Banca Carime, Filiale di Taverna di Montalto Uffugo e Banca Sviluppo, Filiale di Settimo di Montalto Uffugo, la posizione debitoria del pignorato, poiché si è

trovato delle iscrizioni ipotecarie a garanzia di complessivi tre mutui come di seguito indicati:

- 1) Mutuo fondiario di € 67.000,00 stipulato con la BANCA CARIME Spa in data 10/12/2004 e di durata 13 anni
- 2) Mutuo fondiario di € 210.000,00 stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA in data 05/10/2005 di durata 15 anni (in data 27/05/2011 è subentrata per cessione dei crediti la BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO Spa)
- 3) Mutuo fondiario di € 350.000,00 stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA in data 04/12/2009 di durata 20 anni (in data 27/05/2011 è subentrata per cessione dei crediti la BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO Spa).

La richiesta di tali informazioni, sebbene più volte sollecitata telefonicamente, non è stata, alla data attuale evasa. In data 30/10/2017, giusto raccomandata n. 12984709495-2 del 21/10/2017, il sottoscritto CTU ha fissato sui luoghi in oggetto sopralluogo conoscitivo dell'immobile. Al sopralluogo in data 30/10/2017, alla presenza continua del sottoscritto CTU e dei seguenti intervenuti:

- **Sig.**, parte eseguita;
- **Sig.ra**, coniuge del Sig.;
- **Sig.**, figlio dei coniugi

si è proceduto al sopralluogo. E' stata effettuata una ricognizione generale sui luoghi oggetto della causa, con un attento esame visivo dell'intera proprietà e degli immobili che vi insistono, sia di quelli già individuati catastalmente e di cui esiste traccia di autorizzazioni in Comune, ma anche delle opere non identificate catastalmente e di cui non esiste alcun atto autorizzativo. Sono stati inoltre individuati i terreni oggetto di valutazione, sono stati ispezionati nelle zone più significative ed è stato realizzato opportuno rilievo fotografico. I corpi di fabbrica presenti sono stati ispezionati sia all'interno che all'esterno, senza però effettuare alcuna misurazione, poiché ancora non in possesso degli elaborati tecnici già richiesti al Comune di Montalto Uffugo, ed anche per l'evidente necessità di un ausilio tecnico per svolgere tale attività rivelatasi complessa, vista l'entità delle opere ivi presenti. In tale sede, dalle indagini conoscitive effettuate, si è accertato che esiste un contratto di affitto di fondo rustico stipulato tra i coniugi

..... ed il figlio, di cui si è richiesta copia. Inoltre sono state richieste informazioni circa i due precedenti mutui accessi dal e di cui esistono ancora le iscrizioni ipotecarie. Infine si è rinviato la prosecuzione del sopralluogo al 04/11/2017, per poter efficacemente effettuare i dovuti rilievi metrici delle opere realizzate e poterle così confrontare con gli elaborati tecnici allegati agli atti autorizzativi.

Successivamente, in data 04/11/2017, alla presenza continua del sottoscritto CTU e dei seguenti intervenuti:

- **Sig.**, parte esecutata;
- **Sig.**, figlio dei coniugi
- **Ing.**, in qualità di consulente di fiducia del Sig.
- **Geom.**, in qualità di ausiliario del CTU

si è proceduto al secondo sopralluogo. Con la scorta di parte dei documenti tecnici forniti dal Comune di Montalto Uffugo è stata effettuata una dettagliata misurazione di tutte le opere presenti sui luoghi oggetto del procedimento, oltre a ulteriore rilievo fotografico.

In sostanza i terreni e le opere che insistono su una porzione di essi fanno parte di un'azienda agricola che, giusto contratto di affitto di fondo rustico, attualmente è condotta dal Sig. [REDACTED] figlio del Sig. e della Sig.ra

Le proprietà in oggetto sono ubicate in una zona collinare a vocazione agricola, a circa 7 Km a Sud del centro di Montalto Uffugo (Cs), in località Ielardo del Comune di Montalto Uffugo e si sviluppano lungo la strada Comunale via Nivora. La strada si snoda dalla strada Provinciale SP 91 di Settimo di Montalto e convoglia in una serie di strade Comunali colleganti le varie frazioni fino ad arrivare al centro di Montalto.

Gli immobili accertati consistono in:

- 1) Abitazione;
- 2) Stalla;
- 3) Tettoia - Stalla;
- 4) Fienile;
- 5) Porcilaia-pollaio;
- 6) Terreni agricoli che vanno dalla suindicata via Nivora fino ad un fosso naturale che si snoda ad EST dei summenzionati e che funge da impluvio delle proprietà limitrofe. Tali terreni, per un'estensione totale di circa 8 ettari, risultano suddivisi in due parti e

distanti circa 400 m fra loro, ma con caratteristiche del tutto simili; la prima parte, con estensione minore è posta più a Nord e contiene tutti i fabbricati summenzionati, la seconda di maggiore estensione si trova a Sud, in prossimità della strada Provinciale.

Risposta ai quesiti

Quesito N.1: *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato (in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto) e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento) In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*

La documentazione di cui all'art.567, 2° comma cod. proc. Civ. è stata richiesta all'Agenzia del Territorio di Cosenza, risulta completa con riferimento agli immobili citati nell'esecuzione e consistono in:

- 1) Visure catastali terreni e fabbricati;
- 2) Estratti di mappa;
- 3) Planimetrie catastali dei fabbricati;
- 4) Ispezioni ipotecarie (elenco sintetico delle formalità e relative descrizioni) effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento;

I certificati summenzionati vengono prodotti come **allegato 5**.

Quesito N.2: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*

Elenco delle iscrizioni accertate:

- 1) Iscrizione del 11/12/2004 Registro particolare 6673 Registro Generale 34841

Pubblico Ufficiale Scornajenghi Riccardo Rep. 71910/23185 del 10/12/2004

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 67.000,00 stipulato con la BANCA CARIME Spa e riferita ai seguenti immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (Cs):

- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 67
- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 68
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 41
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 50
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 85
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 86
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 90
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 91
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 92
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 93
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 95
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 96
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 105
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 204
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 205
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 221

2) Iscrizione del 07/10/2005 Registro particolare 146557 Registro Generale 38923

Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Rep. 67243/22014 del 05/10/2005

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 210.000,00 stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA (in data 27/05/2011 è subentrata per cessione dei crediti la BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO Spa) riferita ai seguenti immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (Cs):

- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 67
- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 68
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 41
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 50

- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 85
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 86
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 90
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 91
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 92
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 93
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 95
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 96
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 105
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 204
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 205
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 221
- Catasto Fabbricati, Foglio 70 particella 70
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 206

3) Iscrizione del 09/12/2009 Registro particolare 7206 Registro Generale 39169

Pubblico Ufficiale Viggiani Carlo Rep. 76180/28850 del 04/12/2009

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 350.000,00 stipulato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SAN VINCENZO LA COSTA (in data 27/05/2011 è subentrata per cessione dei crediti la BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO Spa) riferita ai seguenti immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (Cs):

- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 67
- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 68
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 50
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 85
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 86
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 90
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 91
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 92
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 93
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 95

- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 96
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 105
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 205
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 312
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 315
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 317
- Catasto Fabbricati, Foglio 70 particella 70
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 206
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 313 sub 1
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 314 sub 1

4) Trascrizione del 09/05/2016 Registro particolare 8732 Registro Generale 10773

Pubblico Tribunale di Cosenza Rep. 758 del 19/04/2016

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento riferita ai seguenti immobili ubicati nel comune di Montalto Uffugo (Cs):

- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 67
- Catasto Terreni, Foglio 70 particella 68
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 50
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 85
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 86
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 90
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 91
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 92
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 93
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 95
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 96
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 105
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 205
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 312
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 315
- Catasto Terreni, Foglio 71 particella 317
- Catasto Fabbricati, Foglio 70 particella 70

- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 206
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 313 sub 1
- Catasto Fabbricati, Foglio 71 particella 314 sub 1

I certificati summenzionati fanno parte **dell'allegato 5** e meglio identificati come allegato 5.4

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

La particella 317 del Foglio 71, sebbene risultasse nelle visure censuarie, non è riportata sul foglio di mappa, come si evince dalle ispezioni effettuate in data 24/10/2017; è stato quindi necessario visionare in data 14/11/2017 il tipo mappale del 06/04/2007 prot. N. CS0208527 indicato nella visura storica. Dall'esame di tale documentazione si evince che la particella 317, unitamente alla particella 316, è derivata dalla particella 221 in soppressione; quindi la particella 316 è stata accorpata alla particella 314 del catasto urbano, mentre la 317 è rimasta nel catasto terreni ma, per mero errore non è stata riportata sul mappale. Successivamente, in data 16/11/2017, a seguito di istanza fatta dal sottoscritto CTU, il responsabile dell'area tecnica dell'Ufficio del Territorio di Cosenza ha autorizzato l'inserimento in tempo reale di tale particella sul foglio di mappa, come si evince dall'estratto di mappa aggiornato in tale data.

Con istanza del 19/10/2017 a firma del sottoscritto CTU prot. N. 21327 del 20/10/2017 è stato richiesto al Comune di Montalto certificato di destinazione urbanistica riguardo ai terreni oggetto dell'esecuzione. Nel certificato non risulta però menzionata la particella 317 del foglio 71 poiché non ancora inserita nel foglio di mappa e quindi non visibile dall'ufficio che ha rilasciato il certificato. Tale particella, che comunque ha dimensioni veramente ridotte rispetto alle superfici che si stanno esaminando (20 mq), è interna al comprensorio e quindi da ritenere sicuramente allineata alle altre dal punto di vista urbanistico. Dalle risultanze del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto si può asserire che i terreni eseguiti ricadono in zona agricola E/2 salvo una piccolissima parte della p.lla 93 del foglio 71 che ricade in zona artigianale D/3; tale superficie, non precisata nel certificato, è stata quantizzata dal sottoscritto CTU

approssimativamente in circa 400 mq, valore desunto dall'allegato stralcio planimetrico fornito dall'Ufficio tecnico del Comune di Montalto.

Tutta la documentazione tecnica e il certificato di destinazione urbanistica vengono prodotti come **allegato 6**.

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

Come già evidenziato, i beni oggetto della seguente esecuzione sono ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (Cs) in località Ielardo, via Nivora, in una zona agricola a circa 7 Km a Sud del centro di Montalto Uffugo (Cs).

I beni formanti la proprietà che si sta esaminando hanno un'estensione, nel suo complesso, di circa 8 (otto) ettari di superficie e consistono in una serie di terreni agricoli e relativi fabbricati adibiti ad abitazione ed attività afferenti l'azienda agricola ivi presente. Gli immobili presenti consistono in:

- 1) Edificio a due piani fuori terra con struttura in c.a. adibito ad Abitazione;
- 2) Stalla per bovini disposta su due livelli con struttura in c.a. e copertura metallica, con annessa sala mungitura, sala latte, ufficio e servizio igienico;
- 3) Tettoia-Stalla in ampliamento adiacente alla stalla principale, quale prosecuzione della stessa, con struttura metallica e relativa copertura in lamiera;
- 4) Tettoia con struttura metallica e copertura in lamiera adibita a deposito Fienile;
- 5) Porcilaia-pollaio in muratura e sovrastante copertura in lamiera coibentata.

Nel complesso l'intera proprietà rappresentata da terreni e fabbricati è riportata nella seguente tabella con indicati le consistenze ed i dati catastali, (ovviamente i fabbricati di cui ai punti 3, 4 e 5, che sono sprovvisti di qualsivoglia atto autorizzativo, non posseggono alcun elemento identificativo tranne quello della consistenza derivata dal

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 122/2016 R.G.E

rilievo fatto in sede di sopralluogo. Successivamente verranno comunque esattamente individuati e caratterizzati:

FABBRICATI

Descrizione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consistenza
Abitazione	70	70		A/3	7,5 vani
Abitazione	71	206			
Stalla + servizi	71	313	1	D/10	
Stalla + servizi	71	313	2	C/7	60 mq
Stalla + servizi	71	314	1	D/10	
Stalla + servizi	71	314	2	C/6	400 mq
Tettoia - Stalla					330 mq
Fienile					258 mq
Porcilaia - Pollaio					18 mq

TERRENI

Foglio	Particella	Porzione	Qualità	Superficie (mq)
71	50	AA	SEMINATIVO	4.000
		AB	PASCOLO ARB	700
71	90		SEMINATIVO ARB	4.220
71	91		SEMINATIVO	22.600
71	105		PASCOLO CESP	540
71	85	AA	SEMINATIVO	2.000
		AB	PASCOLO	400
71	86	AA	SEMINATIVO	2.000
		AB	PASCOLO	120
71	92		SEMINATIVO	14.120
71	93		SEMINATIVO	15.120
71	95		SEMINATIVO	2.600
71	96		SEMINATIVO	2.800
70	67		SEMINATIVO	80
70	68		SEMINATIVO	690
71	205	AA	PASCOLO	274
		AB	PASCOLO ARB	516
71	312		SEMINATIVO	5.175
71	315		SEMINATIVO	1.065
71	317		SEMINATIVO ARB	20

TOTALE SUPERFICIE mq 79.040

Di seguito si passa alla descrizione di ogni singolo bene suindicato:

1) ABITAZIONE

L'immobile adibito ad abitazione è costituito da un fabbricato a due livelli fuori terra con due appartamenti, uno a piano seminterrato ed uno a piano I°. La struttura portante è in c.a. e si sviluppa su un terreno lievemente degradante da Ovest verso Est. I due piani risultano collegati da un vano scala interno, sebbene entrambi abbiano ingresso completamente indipendente, l'appartamento a piano seminterrato ha ingresso dal vano scala mentre quello a piano rialzato sul lato Ovest ove è presente un porticato che si affaccia sulla strada comunale posta allo stesso livello.

L'immobile è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo, località Ielardo, Via Nivora n.1, con caratteristiche sia interne che esterne di tipo civile, conformazione di casa isolata e ricade su un lotto di terreno di circa mq 730. L'appartamento a piano seminterrato ha superficie calpestabile di mq 117 oltre mq 13 del vano scala, cantina legnaia di mq 30 ed un locale garage di mq 82 ricavato tra l'appartamento ed il muro di sostegno ivi presente, a servizio di entrambi gli appartamenti; l'altezza utile dell'appartamento è di mt 2,92 mentre quella del garage è di mt 3,20. L'appartamento a piano primo ha superficie calpestabile di mq 117 oltre mq 13 del vano scala, il portico di mq 37, n.2 balconi per complessivi mq 8 ed un terrazzo di mq 92 quale copertura del garage a piano seminterrato; l'altezza utile dell'appartamento è di mt 2,92. Il fabbricato, nel suo complesso ha una pertinenza esterna parzialmente sistemata sul lato rivolto ad Ovest lungo la strada comunale, ove è presente una recinzione con un ingresso pedonale ed una pavimentazione in battuto di cemento.

Il lotto di terreno confina a Nord con altra proprietà individuata catastalmente nel Comune di Montalto Foglio 70 p.lla 64 e Foglio 71 p.lla 176, ad Ovest confina con strada Comunale Via Nivora, mentre a Sud ed Est confina con stessa proprietà Foglio 71 P.lla 312 e Foglio 70 P.lla 67 intestate a

Catastalmente il fabbricato risulta con un'unica individuazione, è posizionato a cavallo di due distinti Fogli di mappa, è censito nel comune di Montalto Uffugo Foglio n° 70, P.lla 70 e Foglio n° 71, P.lla 206, con categoria A/3 e consistenza 7,5 vani.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in buono stato conservativo, con struttura in c.a., solai latero cementizi, copertura con orditura in legno e manto in coppi in laterizio;

l'appartamento a piano primo si compone di un ingresso – disimpegno, ampia sala da pranzo, cucina - pranzo con angolo cottura, due stanze da letto ed un bagno; presenta pavimenti in granito, infissi esterni in legno con persiane alla romana, infissi interni tamburati, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento con termocamino e radiatori, la cucina risulta interamente rivestita con perlinato in legno e controsoffitto in minerale; l'appartamento a piano seminterrato risulta essere interessato da un più recente intervento di ristrutturazione ed adeguamento, si compone di un grande locale che funge da ingresso cucina-angolo cottura-pranzo-salotto, da tale ambiente si accede, a mezzo disimpegno, ad una stanza da letto, due stanzette ed un bagno, presenta pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno-alluminio con persiane alla romana, infissi interni in legno (due risultano ancora mancanti), impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento con stufa a pellet e radiatori.

Il vano scala, in tutto il suo sviluppo fino al sottotetto, risulta a rustico e senza rifiniture, è privo del rivestimento dei gradini. Inoltre il solaio di copertura risulta composto da un'orditura in legno con sovrastante manto di copertura in tegole di argilla.

La zona risulta essere piuttosto decentrata rispetto sia ai centri abitati che commerciali, alle vie di comunicazione importanti, è prevalentemente a vocazione agricola; a parte l'energia elettrica risulta sprovvista delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, gli scarichi fognari convergono in una fossa biologica privata.

2) STALLA

L'immobile è adibito a stalla per ricovero bovini, ha la conformazione di capannone con due falde di copertura e si compone di due livelli: un piano seminterrato, per parte del fabbricato, realizzato per vincere il dislivello del lotto, all'origine destinato a box vitelli ma attualmente adibito a deposito macchine e fienile; un piano superiore adibito a stalla con sala mungitura, sala latte oltre ad un locale ufficio e servizio.

La stalla è ubicata nel Comune di Montalto Uffugo, località Ielardo, Via Nivora, situata a circa 40 mt di distanza dall'abitazione, lungo la strada comunale da cui dista circa 15 mt. La struttura presenta caratteristiche tipiche delle stalle, parzialmente aperta con ampie aperture atte a consentire la mobilità con mezzi necessari per la pulizia delle varie zone e l'alimentazione del bestiame.

La porzione a piano terra ha superficie calpestabile di mq 118, presenta due mangiatoie che la dividono in tre parti distinte con un'altezza utile di mt 3,25. All'esterno, affiancata

alla struttura ed allo stesso piano, è posta una letamaia a pianta trapezoidale della superficie di circa mq 130, delimitata da un muro in c.a. di altezza circa mt 2,30.

La porzione superiore ha superficie calpestabile complessiva di mq 380 ed è divisa in due parti ben distinte:

- la stalla vera e propria comprensiva della zona mungitura per una superficie calpestabile di mq 338 ed altezza minima di mt 2,80 e massima di mt 6,20 al colmo del capannone;
- un blocco di servizio con caratteristiche di tipo civile adibito a sala latte con annessi locali tecnici ed una zona ufficio più servizio igienico, con una superficie calpestabile di mq 42 ed altezza utile di mt 2,95.

Il lotto di terreno entro cui si trova l'immobile confina a Nord con proprietà dello stesso [REDACTED] individuata catastalmente nel Comune di Montalto Foglio 71 p.lla 312, ad Ovest confina con strada Comunale Via Nivora, ad Est confina con proprietà dello stesso [REDACTED] Foglio 71 P.lle 312, 315 e 317, mentre a Sud confina con altra proprietà individuata catastalmente al Foglio 71 P.lle 44 e 88.

Catastalmente il fabbricato, è censito nel comune di Montalto Uffugo Foglio n° 71 P.lla 313 sub 1 categoria D/10 con consistenza nulla, e sub 2 categoria C/7 con consistenza 60 mq, e Foglio n° 71, P.lla 314 sub 1 categoria D/10 con consistenza nulla, e sub 2 categoria C/6 con consistenza 400 mq

L'immobile, nel suo complesso, si presenta vetusto ed in cattivo stato di conservazione, con struttura in c.a., solaio di interpiano in latero cementizio, copertura con capriate metalliche, sovrastante profili metallici e lamiera grecata. La stalla vera e propria si compone di un unico ambiente, separato dalla zona mungitura da una muratura in blocchi di cemento di altezza mt 2,00, risulta delimitata verso l'esterno con sbarramenti metallici e porte scorrevoli in lamiera, e sul lato EST presenta una tamponatura esterna alta mt 2,00, in muratura a blocchi di cemento. Il blocco servizi invece si suddivide in due parti, sala latte con annessi 2 locali tecnici a cui si accede anche dalla sala mungitura, e ufficio con annesso servizio igienico, le due zone hanno ingressi separati dall'esterno. Si evidenzia come sia la sala mungitura che il blocco servizi sono stati realizzati in una fase successiva rispetto alla stalla vera e propria e come suo ampliamento, risultano avere una struttura propria, distanziata dalla stalla con un giunto tecnico ed ha una copertura in parte più alta e sfalsata rispetto a quella della stalla originaria.

La stalla non presenta nessun grado di finitura, la pavimentazione è realizzata con un massetto di calcestruzzo, vi è qualche corpo illuminante servito da un impianto elettrico in canaline di materiale plastico, il tutto fissato alle capriate di copertura; solo l'area dedicata alla mungitura presenta un rivestimento in piastrelle di ceramica e relativa impiantistica a servizio della mungitura.

Il blocco servizi, come già menzionato, presenta caratteristiche strutturali migliori, con struttura portante in c.a., solaio latero-cementizio posto sempre sotto la copertura principale in lamiera del capannone; pavimenti in gres ceramico, rivestimenti in ceramica nei locali WC e nella sala latte, infissi esterni in alluminio semplicemente vetrati, infissi interni in alluminio, impianto elettrico a vista con canalina esterna.

La zona risulta essere abbastanza decentrata rispetto sia ai centri abitati che commerciali, alle vie di comunicazione importanti, è prevalentemente a vocazione agricola, a parte l'energia elettrica risulta sprovvista delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, gli scarichi fognari convergono in una fossa biologica privata.

3) TETTOIA-STALLA

L'immobile è stato realizzato come ampliamento della stalla principale per ricovero bovini, ha conformazione di tettoia con struttura metallica piuttosto precaria e sovrastante copertura in lamiera metallica con pendenza minima.

La tettoia sul lato Est risulta come prosecuzione della stalla principale, mentre sul lato Ovest è delimitata da un muro in blocchi di cemento con sovrastante cordolo in calcestruzzo, di altezza complessiva di mt 1,30; i due rimanenti lati risultano completamente aperti e parzialmente sbarrati da cancellate metalliche. Si presenta suddivisa in tre corridoi paralleli con larghezza di circa 4 mt, il corridoio centrale, delimitato da due muretti di 40 cm con sopra elementi metallici separatori, tipici delle stalle, è aperto sulle due testate e viene utilizzato per il passaggio coi mezzi meccanici necessari per la pulizia delle varie zone e l'alimentazione del bestiame, il corridoio lato strada è suddiviso in box per lo stazionamento dei vitelli mentre il rimanente corridoio lato stalla è un tutt'uno con la stessa.

La tettoia-stalla è ubicata nel Comune di Montalto Uffugo, località Ielardo, Via Nivora, situata a circa 40 mt di distanza dall'abitazione, lungo la strada comunale da cui dista circa 2,5 mt. La struttura presenta caratteristiche tipiche delle stalle, con elementi portanti piuttosto deboli e fatiscenti.

La tettoia ha superficie calpestabile di mq 330 con un'altezza lato stalla di circa mt 3,40 e lato strada mt 2,70 circa.

Il lotto di terreno entro cui si trova l'immobile confina a Nord con proprietà dello stesso [REDACTED] individuata catastalmente nel Comune di Montalto Foglio 71 p.lla 312, ad Ovest confina con strada Comunale Via Nivora, ad Est confina con proprietà dello stesso [REDACTED] Foglio 71 P.lle 312, 315 e 317, mentre a Sud confina con altra proprietà individuata catastalmente al Foglio 71 P.lle 44 e 88.

Catastalmente il fabbricato non risulta censito ed è privo di ogni atto autorizzativo.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in uno stato conservativo scarso, con struttura metallica di varia tipologia e dimensioni con elementi strutturali assemblati in modo superficiale ed al limite della sicurezza, copertura con profili metallici e lamiera grecata. Non è presente nessun tipo di impianto.

La zona risulta essere abbastanza decentrata rispetto sia ai centri abitati che commerciali, alle vie di comunicazione importanti, è prevalentemente a vocazione agricola, a parte l'energia elettrica risulta sprovvista delle principali opere di urbanizzazione primarie e secondarie, gli scarichi fognari convergono in una fossa biologica privata.

4) FIENILE

L'immobile è stato realizzato fra l'abitazione e la stalla ed è utilizzato come fienile, ha conformazione di tettoia completamente aperta con struttura metallica e sovrastante copertura in lamiera metallica a falda unica.

La tettoia sul lato Est risulta addossata ad un muro di sostegno di altezza circa 2,70 mt che prosegue sui lati Nord e Sud ad altezza variabile fino ad annullarsi alla distanza di circa 6 mt. Il muro è realizzato con blocchi di cemento intervallati da pilastri in calcestruzzo su cui si elevano i profilati metallici strutturali della tettoia.

Il piano di calpestio, privo di ogni qualsivoglia pavimentazione risulta in lieve pendenza verso Est, accentuando la pendenza della tettoia.

La tettoia è ubicata nel Comune di Montalto Uffugo, località Ielardo, Via Nivora, situata a circa 13 mt di distanza dall'abitazione e circa 10 mt dalla stalla. La struttura presenta caratteristiche tipiche di tali manufatti adibiti a fienile, con solidi elementi portanti, parte scatolari 150x150 mm e parte profilati IPE160, sovrastanti travi di collegamento realizzate con IPE 160 quindi profilati ad Omega da 100 mm e copertura finale in lamiera grecata.

La tettoia ha superficie calpestabile di mq 250 con un'altezza lato Est di mt 5,75 e lato Ovest di mt 5,30.

La tettoia è stata edificata parte nel lotto di terreno di pertinenza della stalla e parte nella particella 312 del Foglio 71, di proprietà del Sig. [REDACTED] e quindi per intero nelle proprietà dello stesso.

Il fabbricato non risulta censito catastalmente ed è privo di ogni atto autorizzativo.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in uno stato conservativo discreto, non è presente nessun tipo di impianto.

Per quanto riguarda le caratteristiche della zona vale quanto già detto per l'abitazione e la stalla.

5) PORCILAIA - POLLAIO

L'immobile è stato realizzato a circa 6 mt dalla stalla lato Est ed è utilizzato parte a porcilaia e parte a pollaio, ha dimensioni contenute, costruito con blocchi di cemento e mattoni forati, parzialmente intonacato, con copertura in doppia lamiera metallica con interposto stato di schiuma di poliuretano (lamiera sandwich), a falda unica.

La porcilaia ha superficie calpestabile di mq 13 circa con un'altezza esterna lato Nord di mt 2,00 e lato sud di mt 1,80.

E' stata edificata nel lotto di terreno di pertinenza della stalla.

Il fabbricato è privo di ogni atto autorizzativo e non risulta catastalmente censito.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in uno stato conservativo discreto, non è presente nessun tipo di impianto.

Per quanto riguarda le caratteristiche della zona vale quanto già detto per l'abitazione e la stalla.

Nell'**allegato 4** sono presenti gli elaborati grafici di rilievo che danno una indicazione dettagliata dei vari immobili sopra descritti.

Quesito N.5: *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: 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 in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

Premesso che l'atto di pignoramento a cui fa riferimento l'esecuzione in oggetto si riferisce a "immobili di piena proprietà del sig. nato a [REDACTED] il(c.f.) e nata in [REDACTED] il (c.f.), ciascuno per la quota di ½"; inoltre suddivide i beni in quattro parti, pertanto di seguito vengono elencati così come descritti nell'atto medesimo e successivamente vengono esaminati singolarmente per ogni gruppo:

a) *Appezamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo alla località Settimo-Pozzonara, attraversato dalla strada comunale Cicala, esteso complessivamente ha. 3.20.60, confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] Nel Catasto terreni Foglio 71, p.lle:*

- 50, porzione AA: sem., cl.3°, Ha. 0.40.00; porzione AB: pasc.arb., Ha. 0.07.00;
- 90, sem.arb., cl.3°, Ha. 0.42.20;
- 91, sem., cl.3°, Ha. 2.26.00;
- 105, pasc.cesp., cl.2°, Ha. 05.40;

I dati su elencati riportano integralmente quanto si legge sull'atto di acquisto del Notaio Nicola Micciulli 54251 di Rep del 30/10/1990 Reg. a Cosenza il 09/11/1990 al N. 1403 Serie I° Vol. 319, da ritenersi quindi esatti all'epoca della stipula dell'atto medesimo. Tuttavia attualmente, sebbene sulle mappe catastali continuano ad essere indicate la località Settimo-Pozzonara e la strada comunale Cicala, l'attuale toponomastica individua la zona come località Ielardo e la via comunale Nivora. Gli attuali confini della proprietà individuata dalle quattro particelle catastali possono essere così sintetizzati:

- Foglio 70 p.lla 100 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 70 p.lla 129 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 70 p.lla 131 Area di enti urbani e promiscui;
- Foglio 70 p.lla 132 sub 2 del Catasto Fabbricati di proprietà [REDACTED];
- Foglio 70 p.lla 105 sub 1 e sub 2 del Catasto Fabbricati di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
- Foglio 71 p.lla 357 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 46 e p.lla 89 di proprietà [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];

- Foglio 71 p.lla 92 e p.lla 95 di proprietà degli stessi coniugi e
.....

Inoltre si osserva un errore di trascrizione con riferimento alla p.lla 105 che viene indicata di superficie Ha. 05.40, in realtà va indicato Ha. 0.05.40.

In definitiva i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

b) *Fondo rustico sito in agro del Comune di Montalto Uffugo alla località Settimo-Pozzonara, attraversato dalla strada comunale Cicala, esteso complessivamente ha. 3.91.60, confinante con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED]. Nel Catasto terreni Foglio 71, p.lle:*

- 86, porzione AA: sem., cl.3°, Ha. 0.20.00; porzione AB: pasc., Ha. 0.01.20;
- 93, sem., cl.3°, Ha. 1.51.20;
- 96, sem., cl.3°, Ha. 0.28.00;
- 85, porzione AA: sem., cl.3°, Ha. 0.20.00;
- 92, sem., cl.3°, Ha. 1.41.20;
- 95, sem., cl.3°, Ha. 0.26.00;

I dati su elencati riportano integralmente quanto si legge sull'atto di acquisto del Notaio Nicola Micciulli 51048 di Rep del 21/03/1990 Reg. a Cosenza il 30/03/1990 al N. 1534 Serie I° Vol. 319, con una inesattezza però rilevata riguardo alla p.lla 85 che nell'atto viene riportata con unica qualità pascolo di Ha. 0.24.00 e inoltre nella visura aggiornata si legge: porzione AA: sem., cl.3°, Ha. 0.20.00, porzione AB: pascolo, cl.3°, Ha. 0.04.00.

Anche in questo caso attualmente, sebbene sulle mappe catastali continuano ad essere indicate le località Settimo-Pozzonara e la strada comunale Cicala, l'attuale toponomastica individua la zona come località Ielardo e la via comunale Nivora. Gli attuali confini della proprietà individuata dalle sei particelle catastali possono essere così sintetizzati:

- Foglio 71 p.lla 87 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 299 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 264 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lle 348, 283 e 59 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 36 di proprietà [REDACTED] e [REDACTED];

- Foglio 71 p.lla 46 e p.lla 45 di proprietà [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 357 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 50 e p.lla 91 di proprietà degli stessi coniugi e
.....

In definitiva, anche in questo caso, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo in toto a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

c) *Appezamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo alla località Settimo-Pozzonara, attraversato dalla strada comunale Cicala, esteso complessivamente ha. 0.78.20, con entrostante capannone agricolo, confinante con strada comunale, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà eredi [REDACTED]. Nel Catasto terreni **Foglio 70, p.lle:***

- 67, sem., cl.2°, Ha. 0.00.80;
- 68, sem., cl.2°, Ha. 0.06.90;

Foglio 71, p.lle:

- 312, sem., cl.3°, Ha. 0.51.75;
- 205, pasc., cl.3°, Ha. 0.07.90;
- 315, sem., cl.3°, Ha. 0.10.65;
- 317, sem.arb., cl.3°, Ha. 0.00.20;

e nel Catasto dei fabbricati Foglio 71, p.lle:

- 313 sub 1, contrada Ielardo, piano T, z.c. 2° cat. D/10;
- 314 sub 1, contrada Ielardo, piano s1°-T, z.c. 2° cat. D/10;

L'atto di acquisto del Notaio Nunzio Nappi 400 di Rep del 10/10/1978 Reg. a Cosenza il 24/10/1978 al N. 7846 Vol. 302 fa riferimento alle seguenti n. 3 particelle:

- Foglio 70 p.lle 67 e 68;
- Foglio 71 p.lla 41.

Per quanto riguarda le particelle identificate come Foglio 70 p.lle 67 e 68 sono esattamente riportate e corrispondono all'attualità; mentre la particella N. 41 del Foglio 71 risulta successivamente frazionata dando origine alle seguenti particelle derivate:

- Foglio 71 p.lla 312 (Catasto terreni);
- Foglio 71 p.lla 313 e p.lla 206 (Catasto fabbricati);

L'atto di acquisto del Notaio Fabio Posteraro 2859 di Rep del 08/10/1987 Trascritto presso la Conservatoria immobiliare di Cosenza il 20/10/1987 al N. 21620 fa riferimento alle seguenti n. 3 particelle:

- Foglio 71 p.lla 205, p.lla 204 e p.lla 88b.

Per quanto riguarda la porzione identificata come Foglio 71 p.lla 205 risulta esattamente riportata e corrisponde all'attualità; mentre le particelle N. 204 e 88b del Foglio 71 risultano successivamente frazionate ed hanno dato origine alle seguenti particelle derivate:

- Foglio 71 p.lle 315 e 317 (Catasto terreni);
- Foglio 71 p.lla 314 (Catasto fabbricati);

In merito alle p.lle 313 sub 1 e 314 sub 1 risultano indicate in modo errato e parziale in quanto dalle visure catastali e dalle planimetrie associate si evidenzia quanto segue:

- **P.lla 313 sub 1** – dalla visura catastale risulta che la particella 313 è suddivisa in due subalterni, sub 1 e sub 2.

Il sub 1 risulta con categoria D/10 e rendita catastale di 114,00 Euro senza indicazioni in merito alla consistenza; il sub2 risulta con categoria C/7 e rendita catastale di 40,28 Euro con consistenza di 60 mq. Si precisa che il suddetto accatastamento è stato effettuato d'Ufficio con rendita presunta ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. 78/2010. Inoltre le planimetrie catastali non rappresentano graficamente lo stato di fatto per quanto riguarda le diverse destinazioni dell'immobile.

- **P.lla 314 sub 1** – dalla visura catastale risulta che la particella 314 è suddivisa in due subalterni, sub 1 e sub 2.

Il sub 1 risulta con categoria D/10 e rendita catastale di 1.558,00 Euro senza indicazioni in merito alla consistenza; il sub2 risulta con categoria C/6 e rendita catastale di 1.384,10 Euro con consistenza di 400 mq. Si precisa che il suddetto accatastamento è stato effettuato d'Ufficio con rendita presunta ai sensi dell'art.19 comma 10 del D.L. 78/2010. Inoltre anche per tale subalterno le planimetrie catastali non rappresentano graficamente lo stato di fatto per quanto riguarda le destinazioni dell'immobile.

Anche in questo caso attualmente, sebbene sulle mappe catastali continuano ad essere indicate le località Settimo-Pozzonara e la strada comunale Cicala, l'attuale toponomastica individua la zona come località Ielardo e la via comunale Nivora. Gli

attuali confini della proprietà individuata dalle otto particelle catastali possono essere così sintetizzati:

- Foglio 71 p.lla 176 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 70 p.lla 79 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 176 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 20 di proprietà [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 88, 46 e 45 di proprietà [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED];

Per ciò che attiene agli immobili sopra riportati, i dati catastali indicati in pignoramento sono parzialmente erronei ma consentono l'individuazione del bene.

d) *Casa di abitazione sita alla Via Ielardo, composta da sette vani e mezzo catastali, distribuiti tra i piani primo sottostrada e terra ed area di corte pertinenza esclusiva, confinante con la predetta via Ielardo e con i terreni di cui alle p.lle 67 del Foglio 70 e 41 e 84 del foglio 71. Nel Catasto fabbricati al Foglio 70, p.lle graffate 70 e foglio 71, p.lla 206, contrada Ielardo, P.T. S1°, z. c. 2° cat. A/3, classe 2, consistenza vani 7,5.*

I dati indicati nel pignoramento risultano esatti. Gli attuali confini della proprietà risultano per come segue:

- Foglio 70 p.lla 67 e p.lla 312 di proprietà degli stessi e;
- Foglio 70 p.lla 64 di proprietà degli stessi [REDACTED] e [REDACTED];
- Foglio 71 p.lla 176 di proprietà di [REDACTED];
- Foglio 70 p.lla 64 di proprietà di [REDACTED];
- Strada Comunale Via Nivora.

In definitiva, anche in questo caso, i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo in toto a quelli attuali, hanno in precedenza individuato gli immobili.

Copia degli atti di acquisto degli immobili e le visure catastali dei confinanti vengono riportati in copia come **allegato N. 9**.

Quesito N.6: *Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale limitandosi a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del*

catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

Per ciò che riguarda le difformità o mancanze nella documentazione catastale riscontrate sui diversi immobili si evidenzia quanto segue:

1) Abitazione, Foglio 70 p.lla 70 e Foglio 71 p.lla 206

Tale fabbricato nell'attuale documentazione catastale è riportato come unica abitazione con categoria A/3 di 7,5 vani. Dai sopralluoghi effettuati si evince che il fabbricato è composto da due distinti appartamenti con ingresso autonomo più un locale destinato a garage, inoltre si evidenzia una diversa destinazione d'uso ed una diversa distribuzione interna del piano sotto strada. Ciò significa che catastalmente ognuna delle diverse unità (i due appartamenti più il locale garage) va denunciata come subalterno distinto e separato.

Le variazioni catastali per l'aggiornamento del Catasto consistono nella redazione di tre atti di aggiornamento (tre elaborati docfa) quantificando le spese di variazione catastali fra Diritti dell'Agenzia del Territorio e competenze tecniche sommariamente in Euro 1.500,00 oltre oneri di fatturazione.

2) Stalla, Foglio 71 p.lla 313 sub 1 e sub e p.lla 314 sub 1 e sub 2

Tale immobile nell'attuale documentazione catastale viene rappresentato graficamente come un'unica struttura e riportato erroneamente con diverse categorie catastali (D/10, C/6 e C/7). Va evidenziato che nello stato di fatto nessuna parte della struttura è assimilabile alla categoria C/7 (tettoia aperta), mentre parte della stessa è identificabile con la categoria C/6 (stalla) e parte con la categoria D/10 (fabbricati annessi ad attività produttiva). La rettifica catastale consiste nella redazione di due atti di aggiornamento (due elaborati docfa) quantificando le spese di variazione catastali fra Diritti dell'Agenzia del Territorio e competenze tecniche sommariamente in Euro 1.000,00 oltre oneri di fatturazione.

3) Tettoia - Stalla

Tale struttura, realizzata senza alcun atto autorizzativo, non risulta censita catastalmente. Planimetricamente ricade all'interno della particella individuata in catasto urbano nel Foglio 71 p.lla 314.

Nel caso specifico per la regolarizzazione catastale è necessario la redazione del tipo mappale, elaborato planimetrico e successivo elaborato docfa quantificando le spese fra

Diritti dell'Agenzia del Territorio e competenze tecniche sommariamente in Euro 2.000,00 oltre oneri di fatturazione.

4) Fienile

Anche tale struttura è stata realizzata senza alcun atto autorizzativo e non risulta censita catastalmente. Planimetricamente ricade all'interno di due particelle individuate in catasto urbano nel Foglio 71 p.lla 313 e catasto terreni nel Foglio 71 p.lla 312.

Per la regolarizzazione catastale è necessario anche in questo caso la redazione del tipo mappale, l'elaborato planimetrico e successivo elaborato docfa, quantificando le spese sommariamente in Euro 2.000,00 oltre oneri di fatturazione.

5) Porcilaia-Pollaio

Anche tale struttura è stata realizzata senza alcun atto autorizzativo e non risulta censita catastalmente. Planimetricamente ricade all'interno della particella individuata nel catasto terreni nel Foglio 71 p.lla 312.

Per la regolarizzazione catastale è necessario anche in questo caso la redazione del tipo mappale, l'elaborato planimetrico e successivo elaborato docfa, quantificando le spese, fra Diritti dell'Agenzia del Territorio e competenze tecniche sommariamente in Euro 1.500,00 oltre oneri di fatturazione.

Per la stima dei costi riferiti ai vari atti di aggiornamento catastale si è fatto riferimento alla tabella relativa alla redazione d'ufficio delle dichiarazioni tecniche in Catasto inserita nella finanziaria 2005, (**Vedi Allegato n. 7**)

In definitiva, per l'aggiornamento Catastale di tutti gli immobili oggetto di esecuzione si può considerare una spesa per competenze tecniche sommariamente in **Euro 8.000,00** oltre oneri di fatturazione.

Quesito N.7: *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Secondo quanto si evince dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 30/10/2017 prot. 21327 i terreni in oggetto ricadono per la quasi totalità in zona agricola E/2, con una piccolissima porzione della p.lla 93 del Foglio di mappa 71, stimata in circa mq 400, che ricade in zona artigianale D/3. Per i rispettivi indici edilizi si fa riferimento al certificato summenzionato (oltre alla planimetria delle Destinazioni Urbanistiche) indicati come **allegato n.6**.

Quesito N.8: *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47.*

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

Per ciò che riguarda la conformità o meno delle costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità relative ai diversi immobili si evidenzia quanto segue:

1) Abitazione, (Foglio 70 p.lla 70 e Foglio 71 p.lla 206)

Tale fabbricato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo risulta all'origine autorizzata con Concessione Edilizia n. 23 del 06/06/1980 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo e relativo Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 10085 del 26/05/1980. La suddetta Concessione autorizzava la costruzione di un fabbricato adibito a civile abitazione su due livelli fuori terra in c.a. con superficie coperta di mq 90 e volume di mc 191. Si precisa che il piano primo era adibito a civile abitazione mentre il piano sottostante, completamente aperto, era adibito a ricovero attrezzi.

Successivamente, ai sensi della Legge 47/85, è stata presentata al Comune di Montalto Uffugo domanda di condono edilizio prot. 11024 del 30/09/1986. Con la domanda di condono, come si evince dagli elaborati allegati, si è voluto sanare le seguenti difformità rispetto a quanto già autorizzato:

- Diversa ubicazione del fabbricato con avvicinamento alla strada comunale;

- Chiusura ed ampliamento del piano seminterrato da adibire a locali a servizio dell'abitazione posta a piano primo;
- Ampliamento del piano primo con realizzazione di un porticato e di un ampio terrazzo;
- Realizzazione di vano scala interno in c.a. di collegamento dei due piani.

Allo stato attuale l'immobile non risulta conforme a quanto autorizzato e neanche a quanto presentato nella domanda di condono edilizio; pertanto non risulta rilasciata nessuna dichiarazione di agibilità.

Rispetto a quanto dichiarato con il condono edilizio, allo stato risultano le seguenti difformità al piano seminterrato: diversa distribuzione interna, diversa destinazione d'uso. Premesso che il condono edilizio risulta ancora non definito, e con lo stesso si è voluto sanare le difformità rispetto al progetto originario, tuttavia, definito il condono, si rende necessario sanare quanto summenzionato. Tali ulteriori difformità sono sanabili in base all'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001.

Nello specifico per ciò che attiene la definizione del condono edilizio, premesso che in data 17/05/2017, prot. 0010241 il Comune di Montalto Uffugo ha richiesto un sollecito di integrazione della documentazione del condono medesimo, si osserva quanto segue: tale integrazione ad oggi non è stata fornita né tantomeno sono stati versati i diritti di segreteria e la differenza dell'oblazione. Tali oneri, in parte già versati nella misura di Lire 1.292.000 con tre distinti bollettini postali, risultano, secondo i calcoli che l'Ufficio Tecnico ha comunicato al sottoscritto CTU, nella misura di € 1.807,24 per quanto riguarda il saldo dell'oblazione e di € 432,07 per ciò che attiene ai diritti di segreteria. Le relative spese tecniche per l'integrazione e la definizione del condono edilizio possono essere considerate approssimativamente intorno ad Euro 1.200,00 oltre oneri di fatturazione.

La sanatoria delle difformità rispetto al condono edilizio prevede la variazione di destinazione d'uso del piano seminterrato con la presentazione di regolare istanza per la richiesta di permesso a costruire in sanatoria, relativo impegno di superficie di terreno agricolo e successiva variazione catastale (già menzionata e preventivata al quesito N. 6). Gli oneri concessori per la sanatoria saranno computati dall'Ufficio Tecnico una volta presentata la documentazione a corredo dell'istanza, mentre per quanto riguarda le spese

tecniche di redazione progettuale ed espletamento della sanatoria, possono essere considerate approssimativamente intorno ad Euro 1.800,00 oltre oneri di fatturazione.

La documentazione tecnica di riferimento alle varie pratiche autorizzative viene fornita in copia come **allegato n. 8.1**.

2) Stalla, (Foglio 71 p.lla 313 sub 1 e sub e p.lla 314 sub 1 e sub 2)

Tale fabbricato dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo risulta all'origine autorizzata con Concessione Edilizia n. 62 del 02/07/1988 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo e relativo Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 10666 del 17/06/1988; successiva variante con Concessione Edilizia n. 65 del 19/05/1990 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo e relativo Nulla Osta del Genio Civile Prot. N. 17429 del 27/12/1989. In data 04/12/2003 è stato inoltre rilasciato Permesso di costruire n. 85 per la "Realizzazione di una sala mungitura in ampliamento alla stalla esistente e la realizzazione di un fienile", con relativa attestazione di deposito al Genio Civile di Cosenza Prot. N. 749 del 13/02/2003. Successivamente, in data 05/06/2007 è stato rilasciato Certificato di agibilità N. 32 Prot. 10498 con riferimento alla sola stalla e sala mungitura.

La suddetta Concessione Edilizia N. 62/88 autorizzava la costruzione di una stalla su due livelli fuori terra in c.a. con superficie lorda a piano seminterrato di mq 150 ed a piano primo di mq 306 lordi, con la realizzazione di n. 2 muri di sostegno. La successiva Concessione Edilizia in Variante N. 65/90 prevedeva il ridimensionamento della struttura ed una diversa posizione, autorizzava quindi la costruzione di una stalla su due livelli fuori terra in c.a. con superficie lorda a piano seminterrato di mq 120 ed a piano primo di mq 277.

Il Permesso a Costruire 85/2003 prevedeva la ristrutturazione della stalla esistente, il suo ampliamento con una sala mungitura e servizi annessi con struttura in c.a. e la costruzione di un fienile completamente aperto con struttura metallica. L'ampliamento autorizzato era di mq 86.37 lordi, mentre il fienile veniva autorizzato per 300 mq lordi.

Rispetto a quanto autorizzato con i diversi titoli, allo stato risultano le seguenti difformità: al piano seminterrato si è riscontrato una diversa superficie lorda (mq 128 contro i mq 120 autorizzati); al piano primo il blocco sala mungitura e servizi presenta una diversa superficie lorda (mq 95,70 contro i mq 86.37 autorizzati), oltre ad una diversa disposizione interna, variazione della copertura e dei prospetti esterni.

Tali difformità sono sanabili in base all'art. 36 del D.P.R. 380 del 2001.

La sanatoria delle difformità rispetto a quanto autorizzato prevede la presentazione di regolare istanza per la richiesta di permesso a costruire in sanatoria, e successiva variazione catastale (già menzionata e preventivata al quesito N. 6). Gli oneri concessori per la sanatoria saranno computati dall'Ufficio Tecnico una volta presentata la documentazione a corredo dell'istanza, mentre per quanto riguarda le spese tecniche di redazione progettuale ed espletamento della sanatoria, possono essere considerate approssimativamente intorno ad Euro 1.600,00 oltre oneri di fatturazione.

La documentazione tecnica di riferimento alle varie pratiche autorizzative viene fornita in copia come **allegato n. 8.2**.

3) Tettoia - Stalla

Tale struttura, come detto in precedenza, è stata realizzata senza alcun atto autorizzativo, e senza alcun riferimento progettuale pertanto, per la sua regolarizzazione è necessario presentare un progetto in sanatoria per la richiesta di permesso a costruire, relativo deposito al Genio Civile, impegno di superficie di terreno agricolo e successivo inserimento in catasto (già menzionato e preventivato al quesito N. 6). Va detto che se dai calcoli di verifica della struttura così come realizzata, gli elementi strutturali non dovessero risultare idonei, la struttura dovrà subire un intervento di adeguamento di tali elementi, che in questa fase non è possibile quantificare. Gli oneri concessori per la sanatoria saranno computati dall'Ufficio Tecnico una volta presentata la documentazione tecnica, mentre per quanto riguarda le spese tecniche di redazione progettuale, deposito al Genio Civile, ed espletamento della sanatoria, si può considerare approssimativamente la cifra di Euro 4.000,00 oltre oneri di fatturazione.

3) Fienile

Sebbene con il summenzionato Permesso a Costruire 85/2003, si prevedeva oltre all'ampliamento della stalla anche la costruzione di un fienile di superficie 300 mq lordi, tuttavia tale struttura, così come concepita, non è stata realizzata. Pertanto il fienile presente nella proprietà può essere considerato completamente abusivo.

Il fienile realizzato presenta una superficie di mq 258 e per la sua regolarizzazione è necessario presentare un progetto in sanatoria per la richiesta di permesso a costruire, relativo deposito al Genio Civile, impegno di superficie di terreno agricolo e successivo inserimento in catasto (già menzionato e preventivato al quesito N. 6). Anche in questo

caso, sebbene gli elementi strutturali sembrano più idonei anche se variegati, va detto che, se dai calcoli di verifica strutturale, dovesse risultare qualche deficienza, la struttura dovrà subire un intervento di adeguamento, che in questa fase non è possibile quantificare. Gli oneri concessori per la sanatoria saranno computati dall'Ufficio Tecnico una volta presentata la documentazione tecnica, mentre per quanto riguarda le spese tecniche di redazione progettuale, deposito al Genio Civile, ed espletamento della sanatoria, si può considerare approssimativamente la cifra di Euro 4.000,00 oltre oneri di fatturazione.

5) Porcilaia - Pollaio

Tale struttura, sia pure di esigua entità ed importanza, va considerata alla stregua delle precedenti e risulta essere completamente abusiva.

L'immobile con struttura in muratura così come realizzato, presenta una superficie di mq 18 e per la sua regolarizzazione è necessario presentare un progetto in sanatoria per la richiesta di permesso a costruire, relativo deposito al Genio Civile, impegno di superficie di terreno agricolo e successivo inserimento in catasto (già menzionato e preventivato al quesito N. 6). In questo caso, visto la conformazione del locale e la sua destinazione, si può ritenere che piccoli aggiustamenti lo possano rendere idoneo. Gli oneri concessori per la sanatoria saranno computati dall'Ufficio Tecnico una volta presentata la documentazione tecnica, mentre per quanto riguarda le spese tecniche di redazione progettuale, deposito al Genio Civile, ed espletamento della sanatoria, si può considerare approssimativamente la cifra di Euro 2.200,00 oltre oneri di fatturazione.

In definitiva, per la regolarizzazione urbanistica di tutti gli immobili oggetto di esecuzione si può considerare una spesa per competenze tecniche che ammonta sommariamente in **Euro 14.800,00** oltre oneri di fatturazione.

Quesito N.9: *Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

La proprietà, con tutti i suoi immobili e nel suo complesso, ha la conformazione di azienda agricola, va inoltre precisato che nella realizzazione di parte degli immobili, sono state vincolate porzioni di superfici; inoltre la regolarizzazione urbanistica dei vari

immobili, sia quelli realizzati in difformità ai titoli autorizzativi che quelli realizzati totalmente abusivi, prevede l'impegno di vincolo di ulteriori superfici di terreno agricolo. Tale realtà per taluni aspetti rende difficile la suddivisione dei beni pignorati in più lotti, specialmente per ciò che riguarda gli immobili prettamente agricoli insieme ai terreni di pertinenza. Tuttavia l'abitazione, per la sua ubicazione e la sua conformazione, unitamente al terreno già vincolato e quello da vincolare per la sua regolarizzazione urbanistica, potrebbe essere considerata come lotto scorporabile composto da due unità abitative.

Di seguito verranno riportate le superfici e la loro indicazione catastale già vincolati e quelli da vincolare per la regolarizzazione summenzionata:

- **SUPERFICI GIA' VINCOLATE**

Con gli atti Rep. 613 del 07/06/1980, Rep. 242459 del 23/06/1988 e Rep. 63/2003 del 28/10/2000 sono stati vincolati complessivamente i seguenti terreni:

Foglio 70, p.lle 67 e 68, Foglio 71, p.lla 41 (attuale part. 312 catasto terreni e 313 catasto fabbricati) per mq 7.020;

Foglio 71, p.lla 204, 205 e 221 (attuali part. 205, 315, 317 catasto terreni e 314 catasto fabbricati) per complessivi mq 3.330;

Foglio 71, p.lla 105, 90 e parte della 91 per complessivi mq 10.560.

Pertanto sussiste una superficie vincolata per complessivi **mq 20.910**.

- **SUPERFICI DA VINCOLARE**

Dagli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire 85/2003 si evince che rimangono da regolarizzare, per quanto riguarda le superfici di terreno da vincolare, nell'ordine:

- 1) Abitazione piano terra: terreno da vincolare mq 0
- 2) Abitazione piano seminterrato: terreno da vincolare mq 6.593
- 3) Stalla: terreno da vincolare mq 210
- 4) Fienile: terreno da vincolare mq 0
- 5) Tettoia – Stalla: terreno da vincolare mq 3.080
- 6) Porcilaia-Pollaio: terreno da vincolare mq 135

Pertanto per sanare le varie difformità è necessario vincolare una superficie complessiva di **mq 10.018**.

Nel dettaglio, volendo quindi stornare l'abitazione come lotto a se stante è necessario anettere oltre al terreno già vincolato pari a mq 5.945 un ulteriore quoziente di terreno della superficie almeno pari a mq 6.593, così come viene riportato nella planimetria allegata, ove vengono individuate le p.lle 50 e 95 del Foglio 71 di rispettive superfici catastali mq 4.700 e mq 2.600 per complessivi mq 7.300. Si fa inoltre rilevare che all'interno del terreno già vincolato, e precisamente nella p.lla 312, è stato realizzato il Fienile che, pertanto andrebbe scorporato da tale superficie.

Gli immobili stalla con annessa tettoia, il fienile, la porcilaia-pollaio e i terreni residui vengono considerati come lotto a se stante, in quanto i terreni sono in parte già vincolati, parte ancora da vincolare e nel complesso sono indispensabili per lo svolgimento dell'attività agricola.

Il dettaglio dei terreni vincolati, da vincolare e relative pertinenze viene individuato come **allegato 11**.

Quesito N.10: *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali congruagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. Civ. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*

Gli immobili risultano essere pignorati per intero.

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

L'abitazione risulta occupata al livello superiore dai coniugi con la loro figlia, mentre l'appartamento a piano seminterrato risulta occupato dal loro figlio unitamente alla convivente e la rispettiva figlia Non risulta nessun contratto di locazione a favore del Sig. che però, insieme alla figlia, risulta facente parte del nucleo familiare del Sig. e pertanto legittimato all'occupazione dell'immobile.

La restante parte degli immobili oggetto dell'esecuzione, terreni e fabbricati, sono condotti dal Sig. giusto Contratto di Affitto di Fondo Rustico del 01/10/2008 Registrato a Cosenza il 24/10/2008 al N. 7434 Serie 3. Tale contratto ha una durata di 20 (venti) anni, con scadenza prevista il 31/12/2028 con proroga di ugual periodo. Si precisa che in data 06/10/2017 è stato trasmesso al sottoscritto CTU un Addendum al Contratto di Affitto di Fondo Rustico, che si allega allo stesso.

La documentazione anagrafica, il contratto di affitto e la postilla al contratto vengono prodotti come **allegato 10**.

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

Nessun atto di separazione risulta essere presente fra i coniugi proprietari Sig.

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

Come già accennato al quesito n.9 esistono n. 3 atti di vincolo di terreni che sono stati già ampiamente evidenziati e discussi con il relativo allegato grafico 10 che ne individua esattamente le posizioni e le consistenze.

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

Nulla da indicare nel presente quesito.

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

Trattandosi di beni immobili non condominiali, occupati dai coniugi proprietari, entrambi residenti con la rispettiva famiglia, nessuna decurtazione e/o abbattimento è prevista nella stima degli stessi.

Di seguito, per ognuno degli immobili oggetto della esecuzione si procede alla stima del suo valore più probabile di vendita, considerando caso per caso, lo stato di conservazione, l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche con riferimento all'abitazione.

1) **Abitazione:**

Da opportune ricerche di mercato effettuate in zona, riferite a fabbricati simili, considerato anche lo stato conservativo e le dotazioni di cui l'immobile è asservito, tenendo anche in considerazione i valori minimi e massimi indicati sul portale dell'Agenzia delle Entrate nella sezione "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (Osservatorio del Mercato Immobiliare), per la zona rurale di Montalto Uffugo, viene stimato un prezzo di mercato, riferito alle superfici commerciali, di **€/mq 630,00**, mentre

per la corte, considerata la parziale sistemazione della stessa, si stima un prezzo di **€/mq 50,00**.

Le superfici delle pertinenze, in virtù dello scarso grado di rifiniture di talune di esse, vengono considerate nella seguente percentuale rispetto al prezzo di mercato dell'immobile a mq:

Portico 50%

Cantina 25%

Garage 30%

Balconi 30%

Terrazzo 25%

SUPERFICI COMMERCIALI:

Appartamento a piano Terra: mq 150

Portico: mq 38 → $38 \times 50\% =$ mq 19

Terrazzo: mq 92 → $92 \times 25\% =$ mq 23

Balconi: mq 8 → $8 \times 30\% =$ mq 2,4

Appartamento a piano Seminterrato: mq 150

Cantina: mq 32 → $32 \times 25\% =$ mq 8

Garage: mq 82 → $82 \times 30\% =$ mq 24,6

Corte comune esterna: mq 450

Pertanto nella stima si farà riferimento ad una superficie totale ragguagliata di:

S.Tot ragguagliata= $150+150+19+23+2,4+8+24,6 =$ mq 77

In definitiva la superficie totale commerciale ragguagliata alle percentuali delle singole pertinenze risulta pari a **mq 377**.

Il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento **Abitazione** viene stimato in
Abitazione: mq 377 x €/mq 630,00 = 237.510,00

Corte: mq 450 x €/mq 50,00 = 22.500,00

Per un valore complessivo dell'immobile **Vi = € 260.010,00**

Al valore dell'immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% Vi) =$ **€ 39.001,50**

Valore Commerciale dell'Immobile (in c.t.) $V = Vi - D =$ € 221.000,00
--

2) Stalla

Nel caso della stalla, considerato che si tratta di un immobile di tipo speciale, con caratteristiche che possono essere considerate uniche nel suo genere e che la casistica delle compravendite di immobili simili è piuttosto limitata, ciò rende piuttosto incerta la stima sintetico-comparativa. Si fa riferimento pertanto a due tipi di stima, la sintetico – comparativa ed una stima per valore catastale, quindi si assume come valore finale dell'immobile il valore medio delle due stime.

Dalle ricerche di mercato effettuate in zona, riferite a fabbricati simili, considerato soprattutto lo stato conservativo e le dotazioni di cui l'immobile è asservito, tenendo anche in considerazione i costi riferiti al nuovo di strutture analoghe che è stato possibile reperire in letteratura, nonché prendendo spunto dal “Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle Unità Immobiliari a Destinazione Speciale e particolare (Categorie “D” ed “E”)”, edito dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, viene stimato un prezzo di mercato, riferito alle superfici commerciali per i seguenti tre blocchi con diverse caratteristiche di cui si compone l'immobile:

Stalla a piano Seminterrato: mq 128 → €/mq 230,00

Stalla a piano Terra: mq 338 → €/mq 250,00

Blocco servizi: mq 53 → €/mq 380,00

La letamaia, intesa come pertinenza dell'immobile Stalla a piano Seminterrato, viene considerata nella percentuale del 30% rispetto al prezzo di mercato dell'immobile a mq: $130 \times 0.30 = \text{mq } 39$.

Mentre per la corte, considerato che la stessa non risulta sistemata, si stima un prezzo di **€/mq 25,00**.

In definitiva il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento **Stalla** viene stimato nel seguente:

Stalla a piano Seminterrato: $\text{mq } (128 + 39) \times \text{€/mq } 230,00 = \text{€ } 38.410,00$

Stalla a piano Terra: $\text{mq } 338 \times \text{€/mq } 250,00 = \text{€ } 84.500,00$

Blocco servizi: $\text{mq } 53 \times \text{€/mq } 380,00 = \text{€ } 20.140,00$

Corte: $\text{mq } 1.269 \times \text{€/mq } 25,00 = \text{€ } 31.725,00$

Per un valore complessivo di **€ 174.775,00**.

Il calcolo del valore catastale, riferito alla rendita catastale dell'immobile, viene effettuato moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5% per il cosiddetto moltiplicatore catastale che, nel caso di fabbricato in categoria speciale D è pari a 60:

Rendita Catastale Particella 313 sub 1: € 114,00

Rendita Catastale Particella 313 sub 2: € 40,28

Rendita Catastale Particella 314 sub 1: € 1.558,00

Rendita Catastale Particella 314 sub 2: € 1.384,10

Totale rendita Catastale € 3.096,38

Valore Catastale = € 3.096,38 x 1,05 x 60 = € **195.071,94**

Il valore dell'immobile stalla viene quindi assunto come la media dei due valori di stima:

Valore complessivo dell'immobile $V_i = (\text{€ } 174.775,00 + \text{€ } 195.071,94)/2 = \text{€ } 184.923,47$

Al valore dell'immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% V_i) = \text{€ } 27.738,52$

Valore Commerciale dell'Immobile (in c.t.) $V = V_i - D = \text{€ } 157.000,00$
--

3) Tettoia - Stalla

Anche tale immobile, che è da ritenersi come ampliamento della stalla, di cui non si ha nessun riferimento autorizzativo né tantomeno catastale, va considerato di tipo speciale, con caratteristiche proprie nel suo genere e con una casistica delle compravendite di immobili simili limitata. Tuttavia, dalle ricerche di mercato effettuate in zona, riferite a fabbricati simili, considerato soprattutto lo stato conservativo, la tipologia costruttiva e le dotazioni di cui l'immobile è asservito, tenendo anche in considerazione i costi riferiti al nuovo di strutture analoghe che è stato possibile reperire in letteratura e per indagini dirette, nonché prendendo spunto dal "Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle Unità Immobiliari a Destinazione Speciale e particolare (Categorie "D" ed "E")", edito dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, viene stimato un prezzo di mercato, riferito alla superficie commerciale di **€/mq 150,00**.

In definitiva il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento **Tettoia - Stalla** riferito alla superficie commerciale di mq 330 viene stimato nel seguente:

$V_i = \text{mq } 330 \times \text{€/mq } 150,00 = \text{€ } 49.500,00$

Al valore dell'immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% V_i) = \text{€ } 7.425,00$

Valore Commerciale dell'Immobile (in c.t.) $V = V_i - D = \text{€ } 42.000,00$

4) Fienile

Anche per il fienile non si ha nessun riferimento catastale, ma solo un accenno autorizzativo con l'ampliamento della stalla, ma di tutt'altre dimensioni e in altra posizione; va considerato di tipo speciale, con caratteristiche proprie nel suo genere e con una casistica delle compravendite di immobili simili limitata. Tuttavia, dalle ricerche di mercato effettuate in zona, riferite a fabbricati simili, considerato lo stato conservativo e la tipologia costruttiva, tenendo soprattutto in considerazione i costi riferiti al nuovo di strutture analoghe che è stato possibile reperire in letteratura e per indagini dirette, nonché prendendo spunto dal "Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle Unità Immobiliari a Destinazione Speciale e particolare (Categorie "D" ed "E")", edito dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, viene stimato un prezzo di mercato, riferito alla superficie commerciale di **€/mq 130,00**.

In definitiva il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento **Fienile** riferito alla superficie commerciale di mq 258 viene stimato nel seguente:

$$V_i = \text{mq } 258 \times \text{€/mq } 130,00 = \text{€ } 33.540,00$$

Al valore dell'immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% V_i) = \text{€ } 5.031,00$

Valore Commerciale dell'Immobile (in c.t.) $V = V_i - D = \text{€ } 28.000,00$

5) Porcilaia - Pollaio

Anche per la porcilaia non si ha nessun riferimento autorizzativo e catastale, va considerato di tipo speciale, con caratteristiche proprie nel suo genere e con una casistica delle compravendite di immobili simili per dimensioni e utilizzo inesistente. Tuttavia, considerato lo stato della struttura e la tipologia costruttiva, tenendo in considerazione i

costi necessari per la sua realizzazione per indagini dirette, nonché prendendo spunto dal “Prezziario di massima per le stime N.C.E.U. delle Unità Immobiliari a Destinazione Speciale e particolare (Categorie “D” ed “E”)”, edito dall’Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Vercelli, viene stimato un prezzo di mercato, riferito alla superficie commerciale di **€/mq 80,00**.

In definitiva il valore complessivo del bene oggetto di pignoramento **Porcilaia** riferito alla superficie commerciale di mq 18 viene stimato nel seguente:

$$Vi = mq\ 18 \times €/mq\ 80,00 = €\ 1.440,00$$

Al valore dell’immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l’assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% Vi) = €\ 216,00$

Valore Commerciale dell’Immobile (in c.t.) $V = Vi - D = €\ 1.000,00$
--

6) Terreni

I terreni oggetto dell’esecuzione risultano essere per intero a servizio dell’azienda agricola, hanno inoltre mantenuto la conformazione e soprattutto la qualità catastale loro assegnata, salvo una piccolissima parte ove sono presenti delle piante di ulivo ed un’altrettanta esigua parte (una striscia lunga e stretta a forma triangolare di circa 400 mq) che ricade in zona industriale del Piano Attuativo Comunale. Inoltre una porzione di essi, così come ampiamente trattato nel Quesito N.9, risulta vincolata (o da vincolare) per l’osservanza delle norme della legge urbanistica e del Piano Regolatore. I terreni hanno una buona esposizione, si sviluppano in area collinare e sono nella quasi totalità facilmente raggiungibili con mezzo agricolo.

Ad ogni modo, nel suo complesso i terreni, dai dati catastali in possesso, risultano avere una estensione di mq 79.040 così distinti per gruppi di qualità e relativi prezzi al mq (desunti dalla tabella VAM della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Cosenza – Anno 2014, per la Regione Agraria N. 14 in cui ricade il Comune di Montalto Uffugo):

Seminativo: mq 72.250€/mq 1,039135

Seminativo Arb.: mq 4.240 €/mq 1,407162

Pascolo: mq 794 €/mq 0,4005

Pascolo Arb.: mq 1.216€/mq 0,649459

Pascolo Cesp.: mq 540€/mq 0,422149

Tenendo conto di tutti i summenzionati fattori, e che dalle indagini effettuate terreni simili, ma di estensioni inferiori, sono stati venduti con valori intorno a €/mq 6,00 si può senz'altro assumere come valore di mercato dei terreni oggetto di stima **€/mq 4,00**.

Pertanto la stima del bene **Terreni** è il seguente:

Vi = mq 79.040 x €/mq 4,00 = € 316.160,00

Al valore dell'immobile così determinato viene applicata una detrazione forfetaria del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: $D = (15\% Vi) = \text{€ } 47.424,00$

Valore Commerciale dell'Immobile (in c.t.) $V = Vi - D = \text{€ } 269.000,00$
--

In definitiva facendo sintesi dei singoli valori di stima si indica il valore totale di stima dell'intera proprietà oggetto di esecuzione:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| 1) Abitazione: | € 221.000,00 |
| 2) Stalla: | € 157.000,00 |
| 3) Tettoia - Stalla: | € 42.000,00 |
| 4) Fienile: | € 28.000,00 |
| 5) Porcilaia: | € 1.000,00 |
| 6) Terreni: | <u>€ 269.000,00</u> |
| Valore totale di stima | € 718.000,00 |

Ed in c.t € 718.000,00 Diconsi Euro Settecentodiciottomila/00
--

La documentazione suindicata a cui si è fatto riferimento per i parametri a base di stima viene riportata come **allegato 12**.

Infine si ribadisce che per poter convenientemente procedere alla vendita è necessario regolarizzare tali immobili sia catastalmente che urbanisticamente, per una spesa sommariamente così suddivisa:

Spese per regolarizzazione catastale: **€ 8.000,00**

Spese per regolarizzazione urbanistica: . **€ 14.800,00**

Per un importo complessivo di € 22.800,00

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
Lotto n.1 – ABITAZIONE E TERRENI VINCOLATI E DA VINCOLARE - ABITAZIONE Immobile adibito ad abitazione, costituito da un fabbricato a due livelli fuori terra, con due appartamenti, uno a piano seminterrato ed uno a piano I° collegati da scala interna. Fabbricato con struttura portante in c.a. realizzato intorno al 1981 – 82 ed ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in zona agricola, località Ielardo, Via Nivora n.1. L'appartamento a piano seminterrato si compone di un ingresso – soggiorno con angolo cottura, corridoio – disimpegno, tre camere ed un bagno. La pavimentazione in gres porcellanato, infissi esterni in legno-alluminio con persiane alla romana, infissi interni in legno; è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico – sanitario ed impianto di riscaldamento e acqua calda con stufa a pellet e radiatori. E' presente un ampio garage ed una cantina entrambi al rustico. L'appartamento a piano primo si compone di un ingresso – disimpegno, ampio soggiorno, cucina - pranzo, due stanze da letto ed un bagno. La pavimentazione è in granito, infissi esterni in legno con persiane alla romana, infissi interni tamburati, la cucina risulta interamente rivestita con perlinato in legno e controsoffitto in minerale. E' dotato di impianto idrico – sanitario, impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento e acqua calda con termocamino e radiatori. Lo stato di conservazione complessivo è soddisfacente. - Terreno di natura agricola già vincolato per mq 5.945. - Terreno di natura agricola da vincolare per mq 7.300
DATI CATASTALI
N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (Cs)

- Foglio n° 70, P.lla 70 e Foglio n° 71, P.lla 206, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, totale escluse aree scoperte 227 m², rendita Euro 387,34;

Natura giuridica: diritto di proprietà [REDACTED] per 1/1;

Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (Cs)

Terreni già vincolati:

- Foglio n° 70, P.lla 67, Qualità Seminativo, classe 2, superficie 80 m², reddito dominicale Euro 0,29, reddito agrario Euro 0,12;
- Foglio n° 70, P.lla 68, Qualità Seminativo, classe 2, superficie 690 m², reddito dominicale Euro 2,49, reddito agrario Euro 1,07;
- Foglio n° 71, P.lla 312, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 5.175 m², reddito dominicale Euro 9,35, reddito agrario Euro 6,68;

Natura giuridica: diritto di proprietà [REDACTED] per 1/1

Terreni da vincolare:

- Foglio n° 71, P.lla 50, Porzione AA, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 4.000 m², reddito dominicale Euro 7,23, reddito agrario Euro 5,16; Porzione AB, Qualità Pascolo arb., classe U, superficie 700 m², reddito dominicale Euro 0,54, reddito agrario Euro 0,25;

Natura giuridica: diritto di proprietà [REDACTED] per 1/1

- Foglio n° 71, P.lla 95, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 2.600 m², reddito dominicale Euro 4,70, reddito agrario Euro 3,36;

Natura giuridica:

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

PREZZO BASE

Il prezzo base complessivo stimato per gli immobili del **Lotto 1** è pari a:

€ 266.000,00 (Euro Duecentosessantaseimila/00)

Lotto n.2 – STALLA, TETTOIA – STALLA, FIENILE, PORCILAIA - POLLAIO E TERRENI ANNESSI

- **STALLA:** L'immobile è adibito a stalla per ricovero bovini, ha conformazione di capannone con due falde di copertura, si compone di due livelli: un parziale piano

seminterrato e un più ampio piano terra. Ha struttura portante in c.a. ed è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in zona agricola, località Ielardo, Via Nivora.

Il piano seminterrato è suddiviso in tre box separati da una mangiatoia, ha pavimentazione in battuto di cemento ed è dotato di impianto di illuminazione; è presente una letamaia delimitata da un muro in c.a.

Il piano terra è suddiviso in tre parti 1) la stalla vera e propria, parzialmente aperta, con pavimentazione in battuto di cemento ed impianto di illuminazione; 2) sala mungitura provvista di elementi di separazione dalla stalla, le tamponature hanno un rivestimento di ceramica ed è dotata di impiantistica dedicata alla mungitura; 3) blocco servizi composto da una sala latte con due locali tecnici oltre ad un ufficio con servizio igienico, ha struttura portante in c.a., pavimenti in gres ceramico, rivestimenti in ceramica nei locali WC e nella sala latte, infissi esterni in alluminio, infissi interni in alluminio, impianto elettrico a vista con canalina esterna.

- **TETTOIA-STALLA** L'immobile è realizzato come ampliamento della stalla principale, è adibito a stalla per ricovero bovini ed ha la conformazione di tettoia. Ha struttura portante metallica ed è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in zona agricola, località Ielardo, Via Nivora. E' suddiviso con elementi metallici separatori in tre parti: la prima è ulteriormente suddivisa in box, la seconda serve per il passaggio dei mezzi agricoli e la terza è annessa alla stalla. Non è presente nessun tipo di impianto.

- **FIENILE** L'immobile è utilizzato come fienile ed ha conformazione di tettoia completamente aperta. Ha struttura portante metallica ed è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in zona agricola, località Ielardo, Via Nivora. Pavimento in terra battuta, non è presente nessun tipo di impianto.

- **PORCILAIA – POLLAIO** Immobile di modeste dimensioni utilizzato come porcilaia e pollaio. Ha struttura in muratura ed è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (Cs), in zona agricola, località Ielardo, Via Nivora. Pavimentazione in calcestruzzo, non è presente nessun tipo di impianto.

- **Terreno** di natura agricola per mq 5.945.

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (Cs)

STALLA

- Foglio n° 71, P.lla 313 sub 1, zona censuaria 2, categoria D/10, classe -, consistenza -, superficie catastale - m², rendita Euro 114,00;
 - Foglio n° 71, P.lla 313 sub 2, zona censuaria 2, categoria C/7, classe U, consistenza 60 m², superficie catastale - , rendita Euro 40,28;
- Natura giuridica: diritto di proprietà [REDACTED] per 1/1;

- Foglio n° 71, P.lla 314 sub 1, zona censuaria 2, categoria D/10, classe -, consistenza -, superficie catastale - m², rendita Euro 1.558,00;
- Foglio n° 71, P.lla 314 sub 2, zona censuaria 2, categoria C/6, classe U, consistenza 400 m², superficie catastale - , rendita Euro 1.384,10;

Natura giuridica:

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

TETTOIA-STALLA

Non risulta accatastato

FIENILE

Non risulta accatastato

PORCILAIA – POLLAIO

Non risulta accatastato

Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (Cs)

- Foglio n° 71, P.lla 85, Porzione AA, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 2.000 m², reddito dominicale Euro 3,62, reddito agrario Euro 2,58; Porzione AB, Qualità Pascolo, classe 3, superficie 400 m², reddito dominicale Euro 0.10, reddito agrario Euro 0,04
- Foglio n° 71, P.lla 86, Porzione AA, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 2.000 m², reddito dominicale Euro 3,62, reddito agrario Euro 2,58; Porzione AB, Qualità Pascolo, classe 3, superficie 120 m², reddito dominicale Euro 0.03, reddito agrario Euro 0,01

RELAZIONE DI PERIZIA

Tribunale di Cosenza – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 122/2016 R.G.E

- Foglio n° 71, P.lla 92, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 14.120 m², reddito dominicale Euro 25,52, reddito agrario Euro 18,23;
- Foglio n° 71, P.lla 93, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 15.120 m², reddito dominicale Euro 27,33, reddito agrario Euro 19,52;
- Foglio n° 71, P.lla 96, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 2.800 m², reddito dominicale Euro 5,06, reddito agrario Euro 3,62;
- Foglio n° 71, P.lla 205, Porzione AA, Qualità Pascolo, classe 3, superficie 274 m², reddito dominicale Euro 0,07, reddito agrario Euro 0,03; Porzione AB, Qualità Pascolo Arb., classe U, superficie 516 m², reddito dominicale Euro 0.40, reddito agrario Euro 0,19
- Foglio n° 71, P.lla 315, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 1.065 m², reddito dominicale Euro 1,93, reddito agrario Euro 1,38;
- Foglio n° 71, P.lla 317, Qualità Seminativo Arbor, classe 3, superficie 20 m², reddito dominicale Euro 0,05, reddito agrario Euro 0,02;

Natura giuridica:

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

diritto di proprietà [REDACTED] per ½ in Regime di Comunione Legale

- Foglio n° 71, P.lla 90, Qualità Seminativo Arbor, classe 3, superficie 4.220 m², reddito dominicale Euro 10,90, reddito agrario Euro 3,49;
- Foglio n° 71, P.lla 91, Qualità Seminativo, classe 3, superficie 22.600 m², reddito dominicale Euro 40,85, reddito agrario Euro 29,18;
- Foglio n° 71, P.lla 105, Qualità Pascolo Cespug, classe 2, superficie 540 m², reddito dominicale Euro 0,08, reddito agrario Euro 0,03;

Natura giuridica: diritto di proprietà [REDACTED] per 1/1;

- **PREZZO BASE**

Il prezzo base complessivo stimato per gli immobili è pari a:

€ 452.000,00 (Euro Quattrocentocinquantaduemila/00)

CONCLUSIONI

Si evidenzia la problematica catastale della particella 317 del Foglio 71 (come più dettagliatamente esposto nel Quesito n.3) che non era riportata sul foglio di mappa. Tale problema è stato risolto dal sottoscritto CTU con istanza presentata all'Ufficio del

Territorio di Cosenza, successivamente tale particella è stata inserita sul foglio di mappa 71.

Da quanto esposto in relazione si conferma il valore dei cespiti stimati sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche illustrate, dei valori di mercato attuali ed al netto delle opportune decurtazioni:

Lotto n.1 – ABITAZIONE E TERRENI VINCOLATI E DA VINCOLARE

€ 266.000,00 Diconsi Euro Duecentosessantaseimila/00

Lotto n.2 – STALLA, TETTOIA-STALLA, FIENILE, PORCILAIA-POLLAIO E TERRENI ANNESSI

€ 452.000,00 Diconsi Euro Quattrocentocinquantaduemila/00

Per un importo complessivo di € 718.000,00 (Euro Settecentodiciottomila/00)

La presente relazione include i seguenti allegati.

Elenco Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Inquadramento aerofotogrammetrico satellitare
- 4) Planimetrie e Piante di rilievo
- 5) Documentazione Catastale e Ispezioni ipotecarie
- 6) Rettifica Catastale, Certificato di Destinazione Urbanistica e Planimetria delle Destinazioni Urbanistiche
- 7) Tabella costi per Pratiche Catastali
- 8) Documentazione Tecnica Comunale
- 9) Atti di Proprietà, Visure delle Proprietà Confinanti
- 10) Certificati Anagrafici e contratto di Affitto
- 11) Atti di Vincolo, Planimetria terreni vincolati
- 12) OMI Agenzia delle Entrate, Prezziario N.C.E.U Agenzia del Territorio, Tabella VAM della Provincia di Cosenza del 2014
- 13) Richieste verifiche Bancarie
- 14) Corrispondenza

Cosenza, 07/12/2017

Il CTU

Ing. Antonio Fata