

# STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA

## Dr. Ing. Umile Fiore TARSITANO

Via Cesare Battisti, 58 – 87013 Fagnano Castello (CS)  
Cell.: 329 3767302 – 347 9592195  
Tel./Fax: 0984.525568

Pec: umile.tarsitano.e96328@ingpec.eu  
C.F.: TRS MFR 78D03 C588K  
e-mail: umifiotar@libero.it  
Partita Iva: 02894170782

## TRIBUNALE DI COSENZA

(SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI)

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*(REG. ES. IMM. N. 83/2015)*

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Goggiamani

Esperto Stimatore: Ing. Tarsitano Umile Fiore

## Relazione Tecnica ed Allegati

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
*(Ing. Umile Fiore TARSITANO)*



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[REDACTED] ./

(REG. ES. IMM. N. 83/2015)

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato Dott.ssa Francesca Goggiamani**

## 1) PREMESSE:

In data 03.05.2016, l'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Goggiamani mi nominava esperto stimatore nella procedura d'esecuzione immobiliare n. 83/2015 tra la [REDACTED] contro [REDACTED], facendomi prestare il giuramento di rito e ponendomi i seguenti quesiti:

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **tutti** i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.e. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi **solo alcuni** dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*



- 4) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*
- 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.  
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 della 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*
- 9) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



- 10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cod. proc. civ. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;
- 11) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;
- 12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 13) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 13bis) 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, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il



valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

**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).

Disponendo che l'esperto stimatore:

- 1) riferisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
- 2) depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, in telematico (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);
- 3) invii **nello stesso termine**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
- 4) entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;
- 5) nel caso in cui pervengano osservazioni intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;
- 6) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 7) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");
- 8) segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso;

Inoltre, venivo autorizzato al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio, all'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità, ad accedere ai pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati, a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, ad avvalersi della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata (ivi compresa l'assenza del debitore al sopralluogo), onde poter procedere all'accesso agli immobili pignorati



ed alle relative operazioni di rilevazione ed accertamento.

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo, io sottoscritto TARSITANO UMILE FIORE, nato a Cetraro il 03/04/1978, con studio professionale in Fagnano Castello alla Via Cesare Battisti n. 58, iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri di Cosenza col n. 4316, Settori Civile - Ambientale - Industriale e dell'Informazione ed all'Albo del Giudice del Tribunale di Cosenza col n. 3876, iniziavo le operazioni peritali al fine di adempiere il mandato conferitomi.

Per l'espletamento del mandato, ho effettuato tre sopralluoghi presso gli immobili oggetto di causa, nonché accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per la visione e acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria.

## 2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Inizialmente, ho proceduto ad un'accurata analisi e studio della documentazione di cui al fascicolo d'ufficio.

Sono stati condotti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza al fine di riscontrare, identificare e definire i dati catastali (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa, All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali*) oltre, le ispezioni ipotecarie sugli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*).

In data 24.05.2016 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per verificare la pratica di progetto ed eventuali sanatorie relative agli immobili oggetto del compendio pignorato richiedendone copia tramite istanza (*All. 6: Istanza Comune di Montalto Uffugo*) e per visionare i parametri plano-volumetrici dello strumento urbanistico vigente e di zonizzazione urbanistica (*All. 9: Zonizzazione e Parametri Urbanistici*).

Mentre, il ritiro della documentazione richiesta al Comune è avvenuta in data 14.06.2016.

Il primo sopralluogo l'ho eseguito in data 06.06.2016, alle ore 9.00, preventivamente comunicato alle parti tramite raccomandate A.R. e pec. (*All. 1: Comunicazione Sopralluoghi*).

Nel corso di tale sopralluogo, alla presenza del Sig. ██████████, ho visionato solo l'immobile sub. 14 verificando la consistenza, l'occupazione, le superfici, i confini ecc., eseguendo un rilievo metrico ed un rilievo fotografico (*All. 10: Rilievo Fotografico*).

Non ho potuto visionare gli altri immobili in quanto, il Sig. Gambilongo non aveva le chiavi per accedervi.

Per detto motivo, rimandavo il prosieguo delle operazioni peritali alla data del 09.06.2016.

Durante la fase del primo sopralluogo ho chiesto al Sig. ██████████ di fornirmi l'atto di provenienza degli immobili e, siccome, non mi è stato fornito né in detta fase, né successivamente, in data 29.07.2016 mi sono recato presso lo studio notarile del Notaio ██████████, in Cosenza, per ritirare la copia di detto atto, richiesta preventivamente tramite istanza in data 21.07.2016 (*All. 11: Istanza Notaio ██████████ e Atto di Compravendita*).

Concludevo le operazioni peritali del primo sopralluogo alle ore 11.00, redigendo il verbale di sopralluogo (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

Il secondo ed il terzo sopralluogo li ho eseguiti, rispettivamente, in date 09.06.2016 e 08.07.2016 sempre alla presenza del Sig. ██████████ concludendo, in dette fasi, i sopralluoghi a tutti gli immobili oggetto del compendio pignorato (*All. 2: Verbali di sopralluogo*).

In data 19.07.2016, mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza per richiedere tramite istanza (*All. 12: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*) se esistevano contratti registrati di qualunque tipo sugli immobili oggetto di causa.



### 3) RISPOSTE AI QUESITI

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

Prima di ogni altra attività, ho provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. acquisendo, successivamente, presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, le visure catastali, l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e le visure ipotecarie (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie, All. 4: Estratto di Mappa, All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali*) valutando la completezza e l'idoneità dei documenti.

Successivamente ho proceduto alla redazione della perizia nell'osservanza dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice.

3.2) *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);*

Sulla base dei documenti contenuti nei fascicoli di causa e da quanto emerge dalle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), sugli immobili oggetto del compendio pignorato, dal 18.12.1990 ad oggi esistono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

#### **-P.lla 103, sub. 4,5 e 9**

1. TRASCRIZIONE del 10/07/1991 - Registro Particolare 12043 Registro Generale 14293  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 309 del 08/07/1991  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 10/07/1991 - Registro Particolare 1335 Registro Generale 14294  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 310 del 08/07/1991  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato immagine  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 842 del 02/06/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 04/07/2002 - Registro Particolare 1716 Registro Generale 14564  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 25937 del 27/06/2002  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 1962 Registro Generale 10274  
Pubblico ufficiale [REDAZIONE] Repertorio 33776/11913 del 24/03/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO  
Nota disponibile in formato elettronico



5. ISCRIZIONE del 14/05/2009 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 13343 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69386/26783 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 20/01/2015 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 1472 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 81785/34997 del 30/12/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
7. TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 6908 Registro Generale 8364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 389/2015 del 06/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

### **-P.Ila 103, sub. 13**

1. ISCRIZIONE del 30/03/2006 - Registro Particolare 1962 Registro Generale 10274 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 33776/11913 del 24/03/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Nota disponibile in formato elettronico  
Presenza graffati
2. ISCRIZIONE del 14/05/2009 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 13343 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69386/26783 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 20/01/2015 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 1472 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 81785/34997 del 30/12/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 6908 Registro Generale 8364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 389/2015 del 06/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

### **-P.Ila 103, sub. 14**

1. ISCRIZIONE del 14/05/2009 - Registro Particolare 2142 Registro Generale 13343 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 69386/26783 del 12/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 20/01/2015 - Registro Particolare 1275 Registro Generale 1472 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 81785/34997 del 30/12/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 16/04/2015 - Registro Particolare 6908 Registro Generale 8364 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 389/2015 del 06/03/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Per il di più si rimanda all'allegato n.3 - Visure Catastali ed ipotecarie.

*3.3) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato*



rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Dalla banca dati informatizzata dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza ho prelevato lo stralcio di mappa (*All. 4: Estratto di mappa*), indispensabile per la corretta identificazione del bene pignorato.

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

Gli immobili di cui al compendio pignorato si identificano come da tabella seguente:

COMUNE	INDIRIZZO	FOGLIO	P.LLA	SUB	QUOTA PIGNORATA
Montalto Uffugo (CS)	Via Trieste	74	103	4	1/1
				5	1/1
				9	1/1
				13	1/1
				14	1/1

Dall'esame delle visure catastali regolarmente rilasciate dall'Agenzia delle Entrate di Cosenza (*All. 3: Visure Catastali ed Ipotecarie*), gli immobili facente parte del compendio pignorato si possono meglio classificare come da tabella che segue:

#### DATI CATASTALI IMMOBILI

COMUNE	INDIRIZZO	FOG.	P.LLA	SUB	CAT.	CLASSE	CONS.	RENDITA
Montalto Uffugo (CS)	Via Trieste	74	103	4	A/3	1	3,5 vani	€ 155,45
				5	C/2	1	89 mq	€ 234,42
				9	C/2	1	50 mq	€ 131,70
				13	C/3	2	65 mq	€ 245,06
				14	C/1	1	45 mq	€ 653,06

Inoltre, sul foglio di mappa (*All. 4: Estratto di Mappa*) colorato con velina in giallo si evidenzia l'intero stabile dove ricadono gli immobili pignorati.

Detto stabile (*foto nn. 1,2,3,4 e 5*), è ubicato nella zona periferica di Montalto Uffugo, cioè nella frazione Settimo, ma è possibile raggiungere il centro, l'autostrada A3 Salerno - Reggio Calabria ed altri centri di rilevata importanza come Rende e Cosenza in pochi minuti.



Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato in muratura di mattoni pieni.

Da come si evince dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, la parte sottostante (piano primo sottostrada e piano terra) è stata realizzata prima del 1967 mentre, per il primo piano sono stati richiesti sia una domanda di condono prot. n. 2609 del 28/03/1986 (relativa al sub. 4) ancora in fase di definizione e sia una Concessione Edilizia n.32 del 26/05/2000 (relativa al sub.5).

Successivamente, furono eseguiti interventi edilizi al piano primo sottostrada (sub. 9) ed al piano terra (sub. 13 e 14, ex sub.1) con due Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) n. 6048 del 31.03.2004 e n. 2034 del 25.01.2007 (*All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*).

#### DATI AMMINISTRATIVI

TITOLO ABILITATIVO	COMUNE	DATA RILASCIO/PRESENTAZIONE	N.
Domanda Condono Edilizio	Montalto Uffugo	28/03/1986	2609
Concessione Edilizia		26/05/2000	32
D.I.A.		31/03/2004	6048
D.I.A.		25/01/2007	2034

### 3.4.1 Appartamento p.lla 103 sub 4

L'appartamento oggetto del compendio pignorato (*foto nn. 11,12,13,14,15,16,17 e 18*) è posto al piano primo di una palazzina ubicata nella frazione Settimo del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste n.121 di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

Detto appartamento è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 74, particella 103 sub 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, piano 1 rendita catastale € 155,45, come da tabella che segue:

#### DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
74	103	4	A/3	3,5 vani	€ 155,45		Proprieta' per 1/1

Detto appartamento è costituito da un ingresso-disimpegno, tre stanze e due bagni ed ha una superficie totale di circa mq 90,00 oltre, due balconi di circa mq 22,00.

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti di monocottura ceramicata.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia per abitazioni tipo, mentre l'impianto di riscaldamento con termosifoni, vengono alimentati da una caldaia a metano.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dall'elaborato planimetrico allegati, l'appartamento di che trattasi, confina con la con la p.lla 37, con la p.lla 103 sub. 5, con corte comune, scala comune e Via Trieste (strada statale n. 19).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la domanda di condono e la planimetria catastale relativa (*All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali; All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*), l'appartamento è risultato difforme per i motivi esposti al punto 3.8.

L'immobile di che trattasi, risulta privo di certificato di agibilità.



### 3.4.2 Locale sottotetto p.lla 103 sub 5

L'immobile de quo (*foto nn. 6,7,8,9 e 10*) è posto al piano primo della palazzina narrata precedentemente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

Detto sottotetto è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 74, particella 103 sub 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 89 mq, piano 1, rendita catastale € 234,42, come da tabella che segue:

#### DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
74	103	5	C/2	89 mq	€ 234,42		Proprieta' per 1/1

Dai sopralluoghi eseguiti ho potuto constatare che detto immobile, di fatto, non è destinato a soffitta e locali di sgombero del sub 4 per come concessi dal Comune di Montalto con la Concessione Edilizia n. 32 del 26/05/2000 ma, è stato sfruttato abusivamente come ampliamento dello stesso sub. 4 (appartamento narrato precedentemente).

Inoltre, in senso longitudinale, l'ampliamento ha interessato anche la p.lla 103 sub 6 (confinante con il sub 5) di proprietà di terzi, ma in uso al [REDACTED].

Detto sottotetto ha una superficie totale di circa mq 120,00 di cui circa 90 mq appartenente al sub 5 e circa 30 mq appartenente al sub 6.

Gli infissi esterni sono di legno-alluminio, quelli interni di legno tamburato mentre, i pavimenti di monocottura ceramicata.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia per abitazioni civili, mentre l'impianto di riscaldamento con termosifoni, vengono alimentati da una caldaia a metano e/o termo-camino.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dall'elaborato planimetrico allegati, il sottotetto di che trattasi, confina con la con la p.lla 103 sub. 4, con la p.lla 103 sub. 6, con corte comune e Via Trieste (strada statale n. 19).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, il progetto relativo alla Concessione Edilizia n. 32/2000 e la planimetria catastale (*All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali; All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*), il sottotetto è risultato difforme sia per i motivi già esposti e sia per i motivi contenuti nel punto 3.8.

L'immobile di che trattasi, risulta privo di certificato di agibilità.

### 3.4.3 Magazzino p.lla 103 sub 9

Il magazzino oggetto di causa (*foto nn. 19,20,21 e 27*) è posto al piano primo sottostrada della palazzina narrata precedentemente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 74, particella 103 sub 9, categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, piano S1, rendita catastale € 131,70, come da tabella che segue:



#### DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
74	103	9	C/2	50 mq	€ 131,70		Proprieta' per 1/1

Ha una superficie totale di circa mq 50,00.

Gli infissi esterni sono di legno, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono misti tra graniglia-cemento, monocottura ceramicata e battuto di cemento.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia per immobili tipo.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dall'elaborato planimetrico allegati, il magazzino di che trattasi, confina con la con la p.lla 103 sub. 7, p.lla 36 e con la p.lla 609.

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la D.I.A. 6048 del 31/03/2004 e la planimetria catastale (*All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali; All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*), è risultato che detto immobile risulta conforme alla D.I.A. 6048/2004.

Sono presenti nella planimetria a progetto solo errori, probabilmente, di graficismo.

Invece, la difformità è nella planimetria catastale in quanto, a seguito di detta D.I.A. non è stata redatta la variazione catastale.

L'immobile di che trattasi, risulta privo di certificato di agibilità.

#### 3.4.4 Locale commerciale p.lla 103 sub 13

Il locale commerciale (*foto nn. 22,23,24,25 e 26*) oggetto di causa è posto al piano terra della palazzina narrata precedentemente di proprietà di [REDACTED] il [REDACTED].

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 74, particella 103 sub 13, categoria C/3, classe 2, consistenza 65 mq, piano T, rendita catastale € 245,06, come da tabella che segue:

#### DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
74	103	13	C/3	65 mq	€ 245,06		Proprieta' per 1/1

Ha una superficie totale di circa mq 78,00 ed è collegato al magazzino sub. 9 da una scala interna.

Catastalmente è classificato con categoria C/3 (laboratori per arti e mestieri) ma, di fatto, è un locale commerciale.

Gli infissi esterni sono di alluminio, quelli interni di legno tamburato, mentre i pavimenti sono in monocottura ceramicata.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia per immobili tipo.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dagli elaborati planimetrici allegati, il locale di che trattasi, confina con la con la p.lla 36, con la p.lla 609 e corte comune e Via Trieste (strada statale n. 19).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la D.I.A. n. 6048/2004, la D.I.A. n.2034/2007 e la planimetria catastale (*All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali; All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*), sono risultate delle difformità trattate al punto 3.8.



Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, si evince il rilascio del certificato di agibilità relativo alla p.lla 103 sub. 1, oggi frazionata nelle par.lle 103 sub. 13 e 103 sub. 14 (*All. 8: Certificato di Agibilità*).

### 3.4.5 Locale commerciale p.lla 103 sub 14

Il locale commerciale oggetto di causa (*foto nn. 28,29,30,31 e 32*) è posto al piano terra della palazzina narrata precedentemente di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED].

E' riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa 74, particella 103 sub 14, categoria C/1, classe 1, consistenza 45 mq, piano T, rendita catastale € 653,06, come da tabella che segue:

#### DATI CATASTALI

FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CONSIST.	RENDITA	INTESTAZIONE	DIRITTI E ONERI REALI
74	103	14	C/1	45 mq	€ 653,06		Proprieta' per 1/1

Ha una superficie totale di circa mq 55,00.

Gli infissi esterni sono di alluminio mentre, i pavimenti sono in monocottura ceramicata.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia per immobili tipo.

Da come si evince sia dallo stralcio di mappa e sia dall'elaborato planimetrico allegati, l'immobile di che trattasi, confina con la con le p.lla 103 sub. 13, con la p.lla 103 sub. 2 e Via Trieste (strada statale n. 19).

Dal raffronto tra lo stato reale dei luoghi, la D.I.A. n. 6048/2004, la D.I.A. n.2034/2007 e la planimetria catastale (*All. 5: Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali; All. 7: Titoli Abilitativi e Stralci Progetti*), sono risultate delle difformità trattate al punto 3.8.

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, si evince il rilascio del certificato di agibilità relativo alla p.lla 103 sub. 1, oggi frazionata nelle par.lle 103 sub. 13 e 103 sub. 14 (*All. 8: Certificato di Agibilità*).

*3.5) 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;*

Tra la descrizione attuale dell'immobile (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento, non esistono rilevate difformità.

Comunque, i dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione dei beni oggetto di causa.

*3.6) 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 quanto accennato precedentemente e per come verrà illustrato in dettaglio al punto 3.8 della CTU, su tutti gli immobili del compendio pignorato sono state eseguiti interventi edilizi senza aggiornare le planimetrie presenti nella banca dati catastale.



Inoltre, l'impronta del fabbricato nel suo complesso (p.lla 103) sulla mappa risulta difforme allo stato di fatto.

Quindi, risulta necessario aggiornare le planimetrie catastali ed il mappale.

Il costo da sostenere per fare ciò, comprensivo degli onorari di un tecnico abilitato può quantificarsi in via sommaria a circa:

TOT. COSTI VARIAZIONI CATASTALI = € 2500,00 (euro duemilacinquecento/00)

*3.7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Nel vigente Strumento Urbanistico Comunale (P.R.G.) di Montalto Uffugo, l'intero corpo di fabbrica che contiene gli immobili del compendio pignorato ricade in zona di completamento B/3.

In detta zona vige anche un piano di recupero dove è possibile demolire il fabbricato de quo nel suo complesso e ricostruirlo aumentando il volume di circa il 25% in più (*All. 9: Zonizzazione e parametri urbanistici*).

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

*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 della 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Dall'analisi e confronto della documentazione tecnica rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo, dalle planimetrie catastali e dalle verifiche eseguite in fase di sopralluogo, ho potuto constatare che sugli immobili di che trattasi, esistono delle difformità.

In particolare, all'interno dell'appartamento al piano primo (sub. 4) è stata realizzata una tramezzatura per dividere in due un unico ambiente, è stato chiuso il vano della porta principale d'ingresso ed è stato realizzato un doppio bagno sul balcone lato Sud-Est.

Per detto appartamento è stata presentata in Comune una domanda di condono edilizio n. 2609 del 28/03/1986 dal [REDACTED], ma a tutt'oggi risulta in fase di definizione per la mancanza di documentazione integrativa.

Mentre, all'interno del locale sottotetto al primo piano (sub. 5) è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla Concessione Edilizia n. 32/2000 oltre, la trasformazione di fatto della destinazione d'uso da soffitta-locale di sgombero ad appartamento per civile abitazione.

All'interno del locale sub. 13, invece, sono state demolite delle tramezzature, realizzandone altre al fine principale di ampliare detto sub. 13 nell'altro adiacente e cioè, nel sub. 14.

Infine, anche all'interno del sub. 14 sono state demolite delle tramezzature realizzandone altre al fine di cedere una parte di superficie al sub. 13 e per ampliarsi nella proprietà di terzi, ma in uso al Sig. Gambilongo.



Per sanare le difformità riscontrate ai sub. 4 e 5 è necessario ripristinare lo stato dei luoghi per ciò che riguarda l'ampliamento del sub. 5 nel sub. 6 realizzando una parete di mattoni sul confine di detti subalterni, definire il Condono n. 2609/86 e richiedere un permesso di costruire in sanatoria i cui costi, comprensivi di progettazione, calcoli, direzione lavori, relazione di ultimazione lavori, diritti al Comune, sanzione amministrativa minima, e oblazioni ecc. ammontano a circa:

TOTALE COSTI SANATORIA = € 6.000,00 (euro seimila/00)

Mentre, per sanare i sub. 13 e 14, è opportuno ripristinare lo stato dei luoghi demolendo e ricostruendo i muri divisorii oggetto di abuso.

Questo, anche perché nel sub. 14 è stata demolita una parete per ampliare detto locale nella proprietà di terzi quindi, la richiesta di eventuali sanatorie sarebbe in difetto in quanto manca il titolo di proprietà per la parte ampliata.

Per fare ciò, è necessario presentare una S.C.I.A. in sanatoria i cui costi, comprensivi di progettazione, calcoli, direzione lavori, relazione di ultimazione lavori, diritti al Comune, sanzione amministrativa minima, ecc. ammontano a circa:

TOTALE COSTI SANATORIA = € 3.000,00 (euro tremila/00)

*3.9) 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;*

Per quanto concerne la formazione dei lotti, visto la zona, la tipologia e le categorie catastali degli immobili di cui al compendio pignorato, ho ritenuto giusto formare tre lotti.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita si veda il quesito 3.14.

#### PRIMO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	Appartamento ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste n. 121, piano 1, composto da ingresso-disimpegno, tre stanze e due bagni di circa mq 90,00 oltre, due balconi di circa mq 22,00 con locale sottotetto di pertinenza di circa mq 90,00.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Appartamento: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 4, categoria A/3, classe 1, piano 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 155,45. -Locale sottotetto: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 5, categoria C/2, classe 1, piano 1, consistenza 89 mq, rendita catastale € 234,42.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDAZIONE] il [REDAZIONE] - Proprietà per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 117.215,00</b>  (euro centodiciassettemiladuecentoquindici/00)



## SECONDO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	-Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 78,00 con annesso magazzino di circa mq 50,00 posto al piano primo sottostrada.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Locale commerciale: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 13, categoria C/3, classe 2, piano T, consistenza 65 mq, rendita catastale € 245,06. -Magazzino: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 9, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza 50 mq, rendita catastale € 131,70.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDAZIONE] [REDAZIONE] il [REDAZIONE] - Proprieta' per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 89.930,00</b>  (euro ottantanovemilanovecentotrenta/00)

## TERZO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 55,00.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 14, categoria C/1, classe 1, piano T, consistenza 45 mq, rendita catastale € 653,06.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDAZIONE] [REDAZIONE] il [REDAZIONE] - Proprieta' per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 49.725,00</b>  (euro quarantanovemilasettecentoventicinque/00)

3.10) 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;

Gli immobili di che trattasi sono pignorati integralmente.

3.11) 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;

All'atto dei sopralluoghi gli immobili oggetto del compendio pignorato sono risultati a disposizione del proprietario Gambilongo Igino, anche per come dichiarato a verbale dallo stesso proprietario (All. 2: Verbali di sopralluogo).

Il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene è un atto di compravendita rep. N. 309, stipulato dinanzi al Notaio Dott. [REDAZIONE] il 08.07.1991 (All. 11: Istanza Notaio [REDAZIONE] e Atto di Compravendita).



Mentre, per quanto riguarda la registrazione di eventuali contratti di locazione, ho verificato, presso l' Agenzia delle Entrate di Cosenza, che dal Sistema Informativo dell' Anagrafe Tributaria, per gli immobili oggetto di causa, non risultano registrati contratti di locazione o simili (*All. 12: Istanza Agenzia delle Entrate e Relativa Attestazione*).

*3.12) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Non ricadiamo in questo caso.

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

Sui bene pignorati non esiste nessun vincolo, nessun diritto demaniale e usi civici citati nel quesito 3.13

Dai sopralluoghi eseguiti, dalla documentazione rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo e da quanto contenuto nella banca dati catastale, solo una piccola parte del fabbricato nel suo complesso è attraversato da un fosso demaniale (p.lla 609) dismesso (*All. 4: Estratto di mappa*).

*3.13bis) 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;*

Gli immobili oggetto del compendio pignorato ricadono tutti in un fabbricato che non è gestito da nessun condominio, quindi, le spese di gestione e di manutenzione sono quelle normali di immobili privati.

*3.14) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in 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;*

Per la determinazione del più probabile valore degli immobili oggetto del compendio pignorato, è stato usato un criterio di stima sintetico per confronto, ovvero assimilazione economica comparativa, al prezzo medio corrente zonale e con riferimento al diritto di piena proprietà, in condizioni di ordinarietà di mercato in una libera contrattazione di compravendita.

Tale metodo e procedimento di stima risulta essere il più idoneo per il caso in questione.



A tal proposito è stata svolta una accurata indagine sul mercato immobiliare, relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita d'unità immobiliari con destinazione residenziale e commerciale situate in un intorno zonale abbastanza ristretto, in fabbricati assimilabili, quale quelli di causa, costruiti e venduti di recente, ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente "medie".

Inoltre, si è tenuto conto anche dei dati ricavati dai borsini immobiliari.

Dalle indagini svolte e dai conteggi eseguiti a parte, i dati ricavati sono stati verificati e confrontati con i valori elaborati dall'OMI e reperiti presso "l'Agenzia delle Entrate di Cosenza", sulle microzone di riferimento.

Per l'appartamento di che trattasi, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sono risultati prezzi unitari compresi tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq.

Effettuando la media matematica dei valori unitari (prezzo al mq), per la tipologia d'unità immobiliare, si ottiene il valore corrente di mercato unitario di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento":

$$V_m = (1.000,00 \text{ €/m}^2 + 800,00 \text{ €/m}^2)/2 = 900,00 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, il valore di mercato dell'appartamento (sub. 4) nel suo complesso risulta:

$$\text{VALORE DI MERCATO: } (V_m \times S_{\text{appartamento}}) + (V_m \times S_{\text{balconi}}/2) = (900,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq}) + (900,00 \text{ €/mq} \times 22,00 \text{ mq}/2) = \text{€ } \mathbf{90.900,00} \text{ (euro novantamilanovecento/00)}$$

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la sanatoria (€ 6.000,00/2) e della variazione catastale (€ 2.500,00/5).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$$(\text{€ } 90.900,00 - (\text{€ } 6.000,00/2) - (\text{€ } 2.500,00/5) - 15\% = \text{€ } \mathbf{74.290,00} \text{ (euro settantaquattromiladuecentonovanta/00)}).$$

Per il locale sottotetto, invece, dall'indagine svolta, in relazione allo stato ed a tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre le rifiniture presenti all'interno è risultato il seguente valore corrente di mercato unitario di un immobile statisticamente definibile "medio ideale di riferimento":

$$V_m = 600,00 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, il valore di mercato del locale sottotetto (sub. 5) nel suo complesso risulta:

$$\text{VALORE DI MERCATO: } (V_m \times S_{\text{localesottotetto}}) = (600,00 \text{ €/mq} \times 90,00 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{54.000,00} \text{ (euro cinquantaquattromila/00)}$$

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la sanatoria (€ 6.000,00/2) e della variazione catastale (€ 2.500,00/5).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$$(\text{€ } 54.000,00 - (\text{€ } 6.000,00/2) - (\text{€ } 2.500,00/5) - 15\% = \text{€ } \mathbf{42.925,00} \text{ (euro quarantaduemilanovecentoventicinque/00)}).$$

Per il magazzino (sub. 9) il valore medio ideale di riferimento è risultato:

$$V_m = 450,00 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, il valore di mercato del sub. 9 nel suo complesso risulta:



VALORE DI MERCATO:  $(V_m \times S_{\text{magazzino}}) = (450,00 \text{ €/mq} \times 50,00 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{22.500,00}$  (euro ventiduemilacinquecento/00)

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la variazione catastale (€ 2.500,00/5).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$(\text{€ } 22.500,00 - (\text{€ } 2.500,00/5) - 15\% = \text{€ } \mathbf{18.700,00}$  (euro diciottomilasettecento/00).

Per il locale commerciale (sub. 13) il valore medio ideale di riferimento è risultato:

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

In definitiva, il valore di mercato del sub. 13 nel suo complesso risulta:

VALORE DI MERCATO:  $(V_m \times S_{\text{locale comm.}}) = (1.100,00 \text{ €/mq} \times 78,00 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{85.800,00}$  (euro ottantacinquemilaottocento/00)

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la sanatoria (€ 3.000,00/2) e variazione catastale (€ 2.500,00/5).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$(\text{€ } 85.200,00 - (\text{€ } 3.000,00/2) - (\text{€ } 2.500,00/5) - 15\% = \text{€ } \mathbf{71.230,00}$  (euro settantunomiladuecentotrenta/00).

Infine, per il locale commerciale (sub. 14) il valore medio ideale di riferimento è sempre:

$$V_m = 1.100,00 \text{ €/m}^2$$

Quindi, il valore di mercato del sub. 14 nel suo complesso risulta:

VALORE DI MERCATO:  $(V_m \times S_{\text{locale comm.}}) = (1.100,00 \text{ €/mq} \times 55,00 \text{ mq}) = \text{€ } \mathbf{60.500,00}$  (euro sessantamilacinquecento/00)

Per ottenere il valore a base d'asta è sufficiente detrarre a detto valore i costi per la sanatoria (€ 3.000,00/2) e variazione catastale (€ 2.500,00/5).

Infine, al valore così ottenuto si applica una detrazione forfetaria del 15% ottenendo:

$(\text{€ } 60.500,00 - (\text{€ } 3.000,00/2) - (\text{€ } 2.500,00/5) - 15\% = \text{€ } \mathbf{49.725,00}$  (euro quarantanovemilasettecentoventicinque/00).

**3.15) 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).



## CONCLUSIONI

A conclusione delle esperite indagini fin qui svolte, posso sottoporre all'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione le seguenti precisazioni:

Gli immobili di cui al compendio pignorato sono stati raggruppati in tre lotti.

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili e, quindi, per determinare il prezzo base di vendita, si veda il quesito 3.14.

### PRIMO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	Appartamento ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste n. 121, piano 1, composto da ingresso-disimpegno, tre stanze e due bagni di circa mq 90,00 oltre, due balconi di circa mq 22,00 con locale sottotetto di pertinenza di circa mq 90,00.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Appartamento: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 4, categoria A/3, classe 1, piano 1, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 155,45. -Locale sottotetto: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 5, categoria C/2, classe 1, piano 1, consistenza 89 mq, rendita catastale € 234,42.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 117.215,00</b>  (euro centodiciassettemiladuecentoquindici/00)

### SECONDO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	-Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 78,00 con annesso magazzino di circa mq 50,00 posto al piano primo sottostrada.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	-Locale commerciale: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 13, categoria C/3, classe 2, piano T, consistenza 65 mq, rendita catastale € 245,06. -Magazzino: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 9, categoria C/2, classe 1, piano S1, consistenza 50 mq, rendita catastale € 131,70.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 89.930,00</b>  (euro ottantanovemilanovecentotrenta/00)

### TERZO LOTTO

<b>DESCRIZIONE</b>	Locale commerciale ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Trieste, piano terra, di circa mq 55,00.
<b>DESCRIZIONE CATASTALE</b>	Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio di mappa n. 74, particella n. 103 sub. 14, categoria C/1, classe 1, piano T, consistenza 45 mq, rendita catastale € 653,06.
<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>	1) [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] - Proprieta' per 1/1.
<b>PREZZO BASE DI VENDITA</b>	<b>€ 49.725,00</b>  (euro quarantanovemilasettecentoventicinque/00)



Tanto ho inteso esporre, ad evasione dell'On. Incarico conferitomi dall'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Francesca Goggiamani.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:  
(*Ing. Umile Fiore Tarsitano*)

