

# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E. 70/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA STEFANIA ANTICO

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO: ING. ROSARIO MASTROIANNI

## **OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Creditore Procedente: [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

**UBICAZIONE:** *Montalto Uffugo (Cs), Via Sant'Antonello snc Piano T*

*N.C.E.U.: Foglio 62 – Part. 768 – Sub 3 – Cat. F/1*



**EcoHouse** studio  
servizi per l'ingegneria

Ing. Rosario Mastroianni EcoHouse Studio  
Via Presidi 115 – 87040 Parenti (CS)  
mail: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)  
tel: 329 5664983



# Indice

1. Incarico.....	2
2. Parti in causa.....	3
3. Espletamento delle operazioni peritali.....	4
4. Descrizione dei luoghi.....	7
5. Analisi dell'immobile.....	14
6. Stima dell' immobile.....	18
7. Risposte al questionario.....	27
8. Elenco degli allegati.....	43



## 1. Incarico

---

Il sottoscritto Ing. Rosario Mastroianni, con studio in Parenti (CS) alla Via Presidi n°115, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5292 dal 14/04/2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'esecuzione immobiliare [REDACTED], giusta nomina del 15/05/2017, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ai fini della la procedura NRG 70/2015 tra [REDACTED] ed avente ad oggetto l'espropriazione immobiliare dell'area urbana sita nel comune Montalto Uffugo (CS) e figurante in Catasto Urbano al Foglio 62, particella 768, sub.3 – Cat. F/1.





- ✓ elaborato planimetrico (part.768);
- ✓ elaborato planimetrico (part.769);

2) **Documentazione Agenzia delle Entrate** riportata in ALLEGATO 3 e consistente in:

- ✓ Elenco sintetico delle formalità dell'immobile: Foglio 62 – Particella 768 – Sub 3;
- ✓ Annotazione a Iscrizione del 22/04/2009 – Restrizione Beni. Registro Particolare N° 1050, Registro Generale N° 11243;
- ✓ Rettifica Trascrizione del 06/08/2012 – Atto tra vivi – Compravendita. Registro Particolare N°16421, Registro Generale N° 19966;
- ✓ Trascrizione del 08/04/2015 – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili. Registro Particolare N° 6303, Registro Generale N° 7636;
- ✓ Trascrizione del 26/04/2016 – Atto Esecutivo – Verbale di Pignoramento Immobili. Registro Particolare N° 7848, Registro Generale N° 9622;
- ✓ Elenco sintetico delle formalità dell'immobile: Foglio 62 – Particella 769 – Sub 19, trattasi di uno dei tre immobili serviti dalla corte. Sono state acquisite tutte le note di trascrizione per meglio comprendere le dinamiche e le relazioni con il bene oggetto di perizia in quanto quest'ultimo è una pertinenza dei tre sub (Magazzini).

3) **Documentazione Notaio** riportata in ALLEGATO 4 e consistente in:

- ✓ Atto di Compravendita N°317568 di rep. N°54538 di racc;
- ✓ Atto di Rettifica (N°317641 di rep. N°54564 di racc.) dell'Atto di compravendita N°317568/54538 del 2012.

4) **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal *SETTORE: U.T.C./Territorio* del Comune di Montalto Uffugo in data 06.07.2017, protocollo n. 13706 e riportato in ALLEGATO 5.

5) **Documentazione relativa all'Accesso agli Atti Amministrativi** presso *SETTORE: U.T.C. del Territorio*, riportata in ALLEGATO 6 e consistente nella copia dei seguenti documenti:

- ✓ Permesso di Costruire n.81 del 22/08/2006 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo;
- ✓ Elaborati tecnici relativi al permesso di costruire n.81/2006:
  - Elaborato – Prospetti Fabbricato 3, scala 1:100
  - Elaborato – Sezioni Fabbricato 3, scala 1:100
  - Elaborato – Piante Fabbricato 3, scala 1:100
  - Elaborato – Planimetria Reti, scala 1:200
- ✓ Permesso di Costruire in Variante n.111 del 11/12/2007 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo;



- Elaborato – Relazione Tecnica
- Elaborato – Fabbricato N°3: Sezioni
- Elaborato – Fabbricato N°3: Prospetti
- Elaborato – Fabbricato N°3: Piante
- Elaborato – Planimetrie: Sistemazione a verde, area parcheggi. Particolare Portico

## 6) Svolgimento delle operazioni peritali

*- 1° Sopralluogo 20.06.2017-*

*In data 20/06/2017, alle ore 15:30 si dà inizio alle operazioni di sopralluogo. Sono presenti lo scrivente, CTU nominato, e l'Ing. Alessandra Commisso come collaboratore del CTU. Le parti sono assenti nonostante fosse stato inviato loro avviso del sopralluogo tramite PEC e tramite raccomandata. Da un'analisi visiva ci si rende conto che lo stato di fatto, della parte interessata dalla presente relazione, rispecchia sia gli elaborati progettuali depositati presso l'UTC, sia nella planimetria censuaria a meno di un'apertura (porta) dalla quale si può accedere sullo spazio oggetto di perizia e di una serie di pozzetti presenti sull'area non indicati negli elaborati. Si procede pertanto ad un rilievo completo e dettagliato dell'immobile ed alla produzione di una prima documentazione fotografica, riportata in ALLEGATO 8. Si redige, infine, il primo verbale di sopralluogo, firmato dai presenti e riportato in ALLEGATO 9.*

Per svolgere le operazioni peritali ci si è recati presso gli uffici competenti nelle seguenti date:

06.06.2017- 09.06.2017 –Visure Agenzia del Territorio;

08.06.2017 – Istanza accesso agli atti Comune di Montalto Uffugo, Settore Ufficio del Territorio;

13.06.2017 – Ritiro copia della documentazione richiesta in copia durante l'accesso agli atti, Comune di Montalto Uffugo, Settore Ufficio del Territorio;

20.06.2017 – 1° sopralluogo;

03.07.2017 – Istanza certificato destinazione urbanistica Comune di Montalto Uffugo, Settore Ufficio del Territorio

06.07.2017 – Ritiro del certificato di destinazione urbanistica presso il Comune di Montalto Uffugo, Settore U.T.C



## 4. Descrizione dei luoghi

### 4.1 Descrizione del complesso residenziale

Il complesso residenziale su cui insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato nel comune di Montalto Uffugo (CS) in via Sant'Antonello, zona di completamento e ristrutturazione secondo quanto riportato dal PRG. L'area si trova a circa 1 km dal centro urbano della frazione di Settimo di Montalto Uffugo e quindi dei servizi essenziali, a 10 km dal centro storico di Montalto Uffugo, a 13 km dall'area urbana di Cosenza e a 5 km dall'uscita dell'autostrada.



Fig. 1: Ortofoto con l'individuazione del complesso residenziale

Il complesso residenziale è costituito da due edifici, di quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Un primo fabbricato, con pianta a "L" confina a sud con l'immobile in oggetto e un secondo fabbricato collegato al primo tramite giunto tecnico.

Gli ingressi agli edifici sono sul lato ovest a livello del piano campagna, e sullo stesso lato si trova un'area recintata provvista di spazi parcheggi a servizio delle unità abitative. Sul lato est, da cui si accede all'immobile in oggetto, si trovano al piano seminterrato magazzini e box auto. Tre di questi magazzini si affacciano direttamente sull'immobile in questione. Il lato est del complesso immobiliare non presenta alcuna recinzione.





Fig. 2: Ortofoto con l'individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione

Il complesso residenziale risulta di recente costruzione con strutture degli edifici in cemento armato. Le finiture dell'intero complesso appaiono di un buon livello, così come anche lo stato manutentivo complessivo, fatta eccezione per l'area esterna in posizione est, prospiciente all'immobile in oggetto.

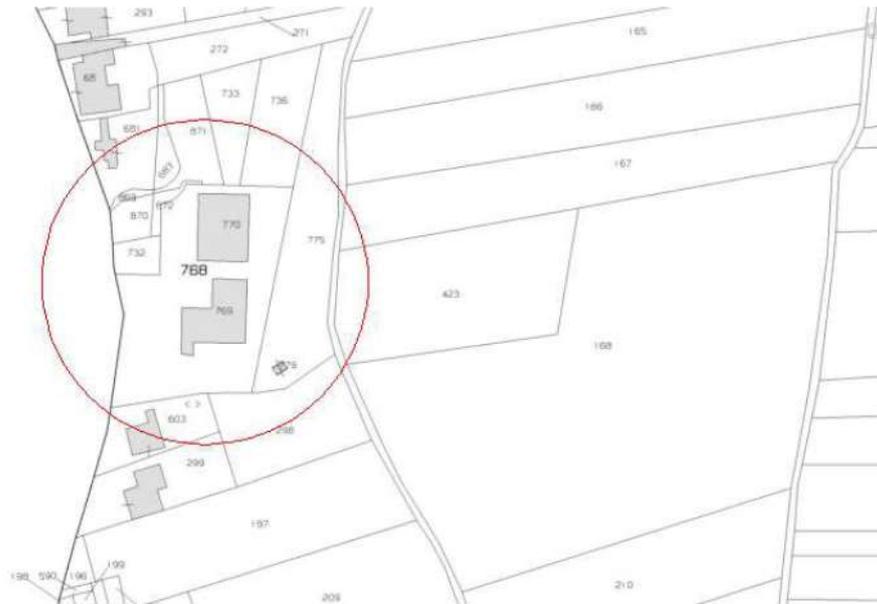


Fig. 3: Stralcio del foglio di mappa n° 62 con l'identificazione dell'area residenziale



In Fig. 3 si evidenziano la particella n° 768 su cui, come verrà in seguito sottolineato, si trova l'immobile oggetto della presente esecuzione e le particelle n° 769 e 770 corrispondenti rispettivamente al primo e al secondo edificio.



Fig. 4: Immagine prospetto lato ovest del complesso residenziale

#### 4.2 Descrizione dell'immobile oggetto di esecuzione

L'immobile oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio è posto al livello del piano seminterrato degli edifici identificati catastalmente con particella n° 769 e 770. Confina con l'edificio catastalmente identificato con particella n°769 ed è posizionato rispetto a quest'ultimo sul lato sud. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 62, particella 768, Subalterno 3 - Categoria F/1 (Area Urbana) con superficie censuaria di 77mq.

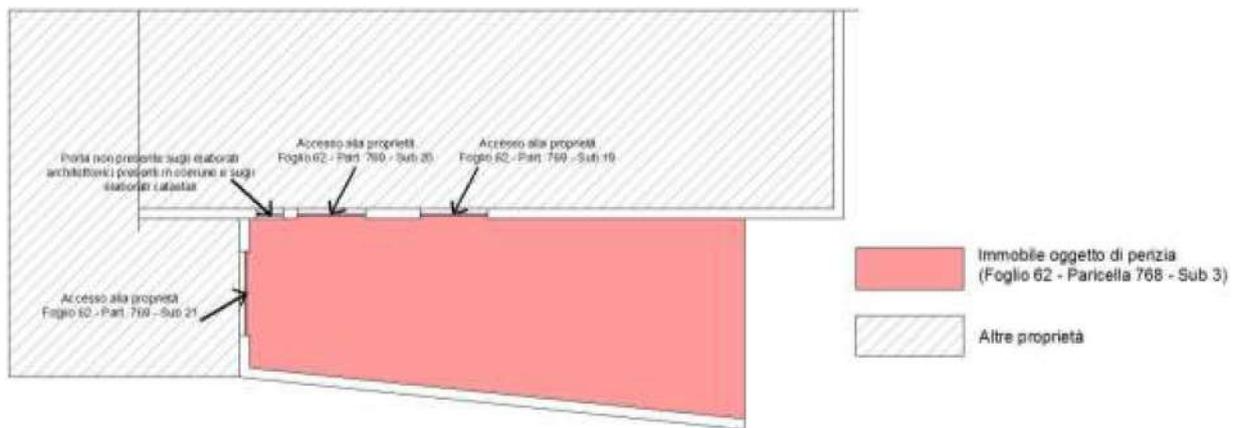


Fig. 5: Planimetria rilevata dell'immobile oggetto di perizia (ALLEGATO 6)



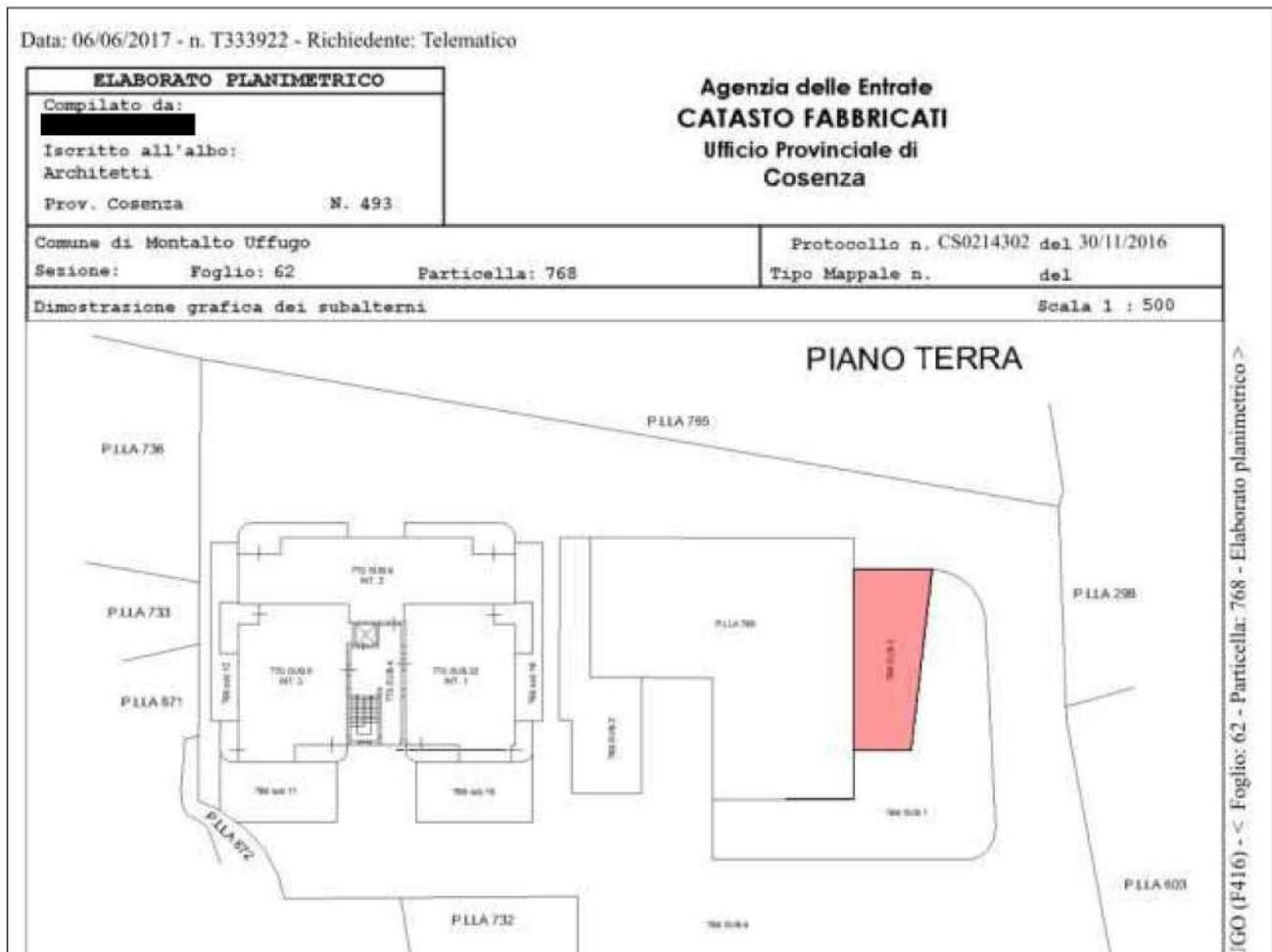


Fig. 6: Planimetria Censuaria (Foglio 62 – Particella 768 – Sub 3)

Si tratta di un cortile esterno pavimentato che dà accesso a tre locali posti al piano seminterrato più un portone di ingresso non indicato negli elaborati presenti in comune, ma indicato sulla planimetria catastale del subalterno di riferimento. Gli immobili che hanno accesso dalla particella in esame sono:

- Foglio 62 – Particella 769 – sub 19
- Foglio 62 – Particella 769 – sub 20
- Foglio 62 – Particella 769 – sub 21

L'area risulta pavimentata con blocchi in vibrocemento autobloccanti. Sull'area sono presenti 5 pozzetti che da un'analisi visiva sembrano essere pozzetti d'ispezione per la rete di raccolta delle acque piovane e per l'ispezione della rete di smaltimento delle acque nere. All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato di manutenzione non ottimale in quanto vi era la presenza di erbacce sulle estremità dell'area. L'area non è chiusa da cancelli ma si presenta accessibile.





Fig. 7: Immagine area oggetto di perizia



Fig. 8: Immagine area oggetto di perizia (Immobili accessibili dall'area in esame)





Fig. 9: Immagine area oggetto di perizia



## 5. Analisi dell'immobile

---

### 5.1 Documentazione fascicolo

Dallo studio del fascicolo d'ufficio risulta che la documentazione presente è completa, soprattutto in riferimento a quanto previsto dall'art. 567, comma 2 del C.d.P.C. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari). È infatti presente nel fascicolo:

- *il certificato notarile ventennale emesso in data 22.04.2015 dal [REDACTED] e con le risultanze nel ventennio precedente la data del 08.04.2015;*

### 5.2 Documentazione censuaria – Agenzia del Territorio

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, tutta la documentazione relativa all'immobile in oggetto (ALLEGATO 2) che nello specifico è composta da:

---

<b>Comune: Montalto Uffugo</b>	<b>a) visura per immobile;</b>
	<b>b) visura storica per immobile;</b>
<b>Foglio 62 – Particella 768 – sub 3:</b>	<b>c) elenco immobili;</b>
	<b>d) estratto di mappa;</b>
	<b>e) elaborato planimetrico;</b>
<b>Foglio 62 – Particella 769 – 770:</b>	<b>a) elaborato planimetrico;</b>
	<b>b) elenco immobili;</b>

---

L'elaborato planimetrico della particella 769 è stato richiesto per riportare i confini catastali della particella e stabilire quindi l'identificazione catastale degli immobili accessibili dall'area oggetto di perizia.

### 5.3 Documentazione Agenzia delle Entrate

Si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie sull'immobile nel ventennio antecedente il pignoramento (ALLEGATO 3) constatando la congruità e completezza del certificato notarile presente nel fascicolo.



#### 5.4 Documentazione Notaio

Si è proceduto ad effettuare un accesso agli atti notarili che hanno interessato la compravendita dell'immobile presso lo Studio [REDACTED] e nello specifico è stata estratta copia dei seguenti Atti:

- *Atto di Compravendita N°317568 di rep. N°54538 di racc;*
- *Atto di Rettifica (N°317641 di rep. N°54564 di racc.) del Atto di compravendita N°317568/54538 del 2012;*

Dall'analisi dei documenti richiesti si vede come in realtà il sub in esame era stato lasciato fuori dall'atto di compravendita principale ed è stato aggiunto in un secondo momento con un atto di rettifica. **In tale atto il bene immobile oggetto di verifica viene definito come pertinenza degli immobili individuati al catasto come:**

**Foglio 62 – Particella 769 – Sub 19**

**Foglio 62 – Particella 769 – Sub 20**

**Foglio 62 – Particella 769 – Sub 21**

Gli immobili citati sono stati venduti da [REDACTED] con Atto di Compravendita n° di repertorio 317568

#### 5.5 Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo.

Si è proceduto ad effettuare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, l'accesso agli atti per visionare ed estrarre in copia la documentazione presente nel fascicolo del fabbricato in cui l'immobile è inserito.

Si è constatato che per il fabbricato è stato presentato un primo progetto per il quale è stato rilasciato il permesso a costruire n. 81 del 22.08.2006; successivamente è stato depositato un secondo progetto in variante per il quale è stato rilasciato un ulteriore Permesso di Costruire n. 111 del 11.12.2007.

Tutta la documentazione reperita è riportata in ALLEGATO 6. In riferimento all'immobile oggetto di perizia non risultano difformità tra il progetto depositato e quello realizzato.

#### 5.6 Considerazioni e rilevamenti alla luce delle operazioni di sopralluogo

Durante le operazioni di sopralluogo si è rilevato che l'immobile oggetto di CTU si presenta per come rappresentato negli elaborati progettuali depositati al Comune. L'unica differenza riscontrata riguarda la presenza di una porta presente in uno dei magazzini che si affacciano sull'area. Tale difformità riguarda l'immobile individuato al catasto al Foglio 62 Particella 769 Sub 20 (difformità non presente sulle planimetrie catastali) e non riguarda l'immobile oggetto di perizia (ALLEGATO 7).



## 6. Stima dell' immobile

---

### 6.1 Stima dei Magazzini inclusa la Pertinenza (Foglio 62 - Particella 769 - Sub 19/20/21) (Foglio 62 – Particella 768 – Sub 3)

È necessario, preliminarmente, sottolineare la difficoltà oggettiva di stimare un bene che per sua natura non ha una destinazione d'uso specifica, trattandosi di una pertinenza di tre immobili che, è identificata presso l'Agenzia delle Entrate come un Ente Urbano con rendita catastale pari a zero.

In tale circostanza il “*modus operandi*” che appare più corretto consiste dunque nello stimare prima gli immobili con la propria pertinenza (caso A) e successivamente gli stessi come se ne fossero sprovvisti (caso B). Il valore economico del bene che si sta stimando è la differenza tra le due casistiche sopra citate:

**Valore Comm. Pertinenza = Valore Comm. Magazzini inclusa Pertinenza - Valore Comm. Magazzini esclusa Pertinenza**

La metodologia scelta è sicuramente la più scientifica e oggettiva perché consente di applicare i criteri di stima di uso comune all'immobile in questione che diversamente potrebbe essere stimato solo per via empirica e soggettiva.

La superficie degli immobili di cui il bene oggetto di stima è pertinenza (trattasi di n.3 magazzini con destinazione d'uso C/6) non è stata rilevata, ma è stata desunta dalle visure catastali. Ciò perché detta superficie rimane identica in entrambe le stime e dunque non ha peso nella differenza tra i due valori economici relativi alle casistiche sopra citate.

### 6.2 Stima dei Magazzini inclusa la Pertinenza (Foglio 62 - Particella 769 - Sub 19/20/21) (Foglio 62 – Particella 768 – Sub 3)

#### - Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello “*sintetico comparativo*”. Tale metodo meglio si adatta a riassume le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione normalizzata del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “*medio*” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.



Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

### - Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle visure catastali risulta una superficie pari a 101 mq, misura che viene considerata come commerciale. A questa superficie va sommata la pertinenza esterna che si considera pari al 10% della superficie reale (pari a 77mq). Alla luce di tutto ciò la superficie commerciale considerata è pari a 109 mq.

### - Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel comune di Montalto Uffugo si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

### - Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla zona considerata.

Provincia: COSENZA							
Comune: MONTALTO UFFUGO							
Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1250	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	325	470	L	1,7	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	970	1350	L	3,7	4,9	L

Fig. 10: Borsino Immobiliare OMI – Montalto Uffugo

Il valore di riferimento è stato determinato in base ai borsini immobiliari dell'OMI, dal quale, per gli immobili tipo box e per la zona considerata, viene fornito un range che va da



325Euro/mq a 470 Euro/mq. Da tale intervallo è stato ricavato un valore medio utilizzato come Valore Unitario di Mercato pari a 397,5 Euro.

$$\text{Valore medio} = (325 \text{ €/mq} + 470 \text{ €/mq}) / 2 = 397,5 \text{ €/mq}$$

- 2) Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "*coefficienti di differenziazione*" che esprime lo scostamento in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "*medio*" indicato dai borsini.

Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,6859.

Il valore commerciale dell'immobile si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. medio} \times C \times \text{Sup. Comm.} = 397,5 \text{ €/mq} \times 0,6859 \times 109 \text{ mq} = 29.718,33 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **29.700,00 €**



# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 9

Indirizzo IMMOBILE	Via Sant'Antonello SNC Plano-S1 - 87046 Montalto Uffugo - Cosenza - Calabria - Italia (piano -1)								
Proprietà	[REDACTED]								
Destinazione	Residenziale	Foglio	62	Particella	769	Sub.	19-20-21	Cat.	C/6

## PLANIMETRIA

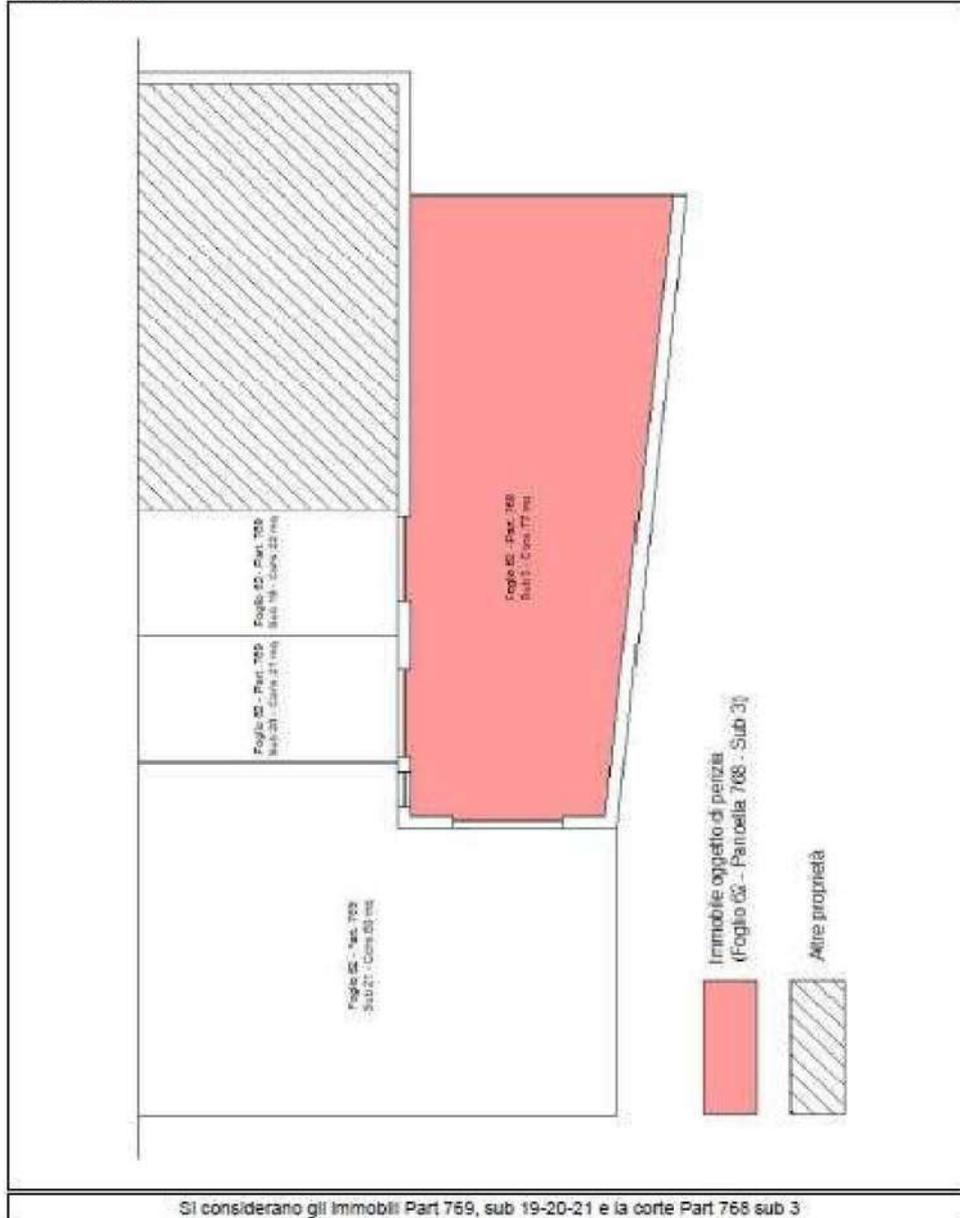


Fig. 11: Scheda Sintetica stima

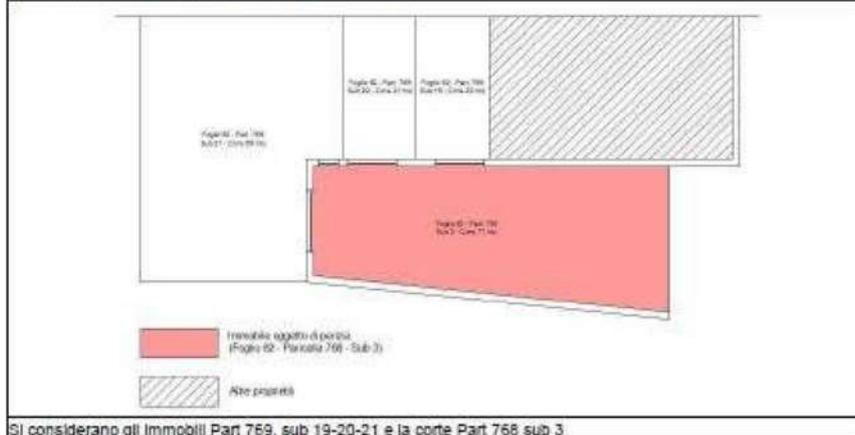


## STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 9

Indirizzo IMMOBILE: **Via Sant'Antonello SNC Piano-S1 - 87046 Montalto Uffugo - Cosenza - Calabria - Italia (piano -1)**  
 Proprietà: **[REDACTED]**  
 Destinazione: **Residenziale** Foglio: **62** Particella: **769** Sub: **19-20-21** Cat: **C/5**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



Si considerano gli Immobili Part 769, sub 19-20-21 e la corte Part 768 sub 3.

CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	101,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie al 10%	77,00	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte ~sup.coperta.	+
		Superficie commerciale arrotondata all'unità	<b>109,00</b>

Fig. 12: Calcolo Superficie Commerciale



# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

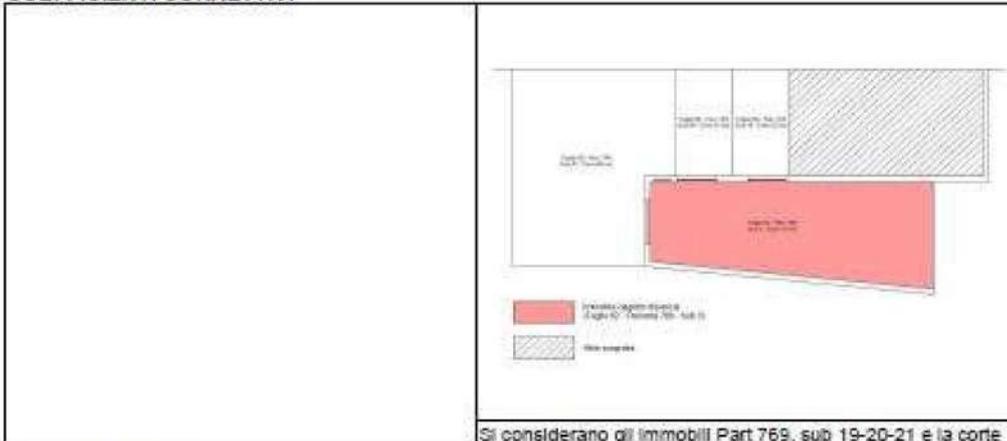
Rif. Immobile: 9

Indirizzo IMMOBILE: **Via Sant'Antonello SNC Piano-S1 - 87046 Montalto Uffugo - Cosenza - Calabria - Italia (piano -1)**

Proprietà: **[REDACTED]**

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **62** Particella: **769** Sub.: **19-20-21** Cat.: **C/6**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



### Zona di riferimento

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PGA		X
Orientamento		ORI		X
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	X
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione		DID		X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	10 anni dal 2007	VET	0,950	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: Immobile	Normale: 1,00    Stabile: [ ]	MAN	1,000	X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Localizzazione	Libero: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio		PAR		X
Trasporti		TRAS		X
Traffico		TRAF		X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		-
Coefficiente correttivo per localizzazione			<b>0,6859</b>	
		Coefficiente correttivo	<b>0,6859</b>	

Fig. 13: Calcolo Coefficienti Correttivi





### 6.3 Stima dei Magazzini senza la Pertinenza (Foglio 62 - Particella 769 - Sub 19/20/21)

#### - Metodo e criteri di stima

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello *“sintetico comparativo”*. Tale metodo meglio si adatta a riassume le considerazioni dettate dall'esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell'individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l'ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all'individuazione della *quotazione normalizzata del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile *“medio”* sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

#### - Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria” del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle visure catastali risulta una superficie pari a 101 mq, misura che viene considerata come commerciale. A questa superficie non va sommata la pertinenza esterna. Alla luce di tutto ciò la superficie commerciale considerata è pari a 101 mq.

#### - Dati di mercato per l'individuazione del valore medio della zona

Per l'individuazione dei prezzi di mercato nel comune di Montalto Uffugo si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

#### - Calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile

Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla zona considerata.



Provincia: COSENZA  
 Comune: MONTALTO UFFUGO  
 Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO  
 Codice di zona: E1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1250	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	325	470	L	1,7	2,4	L
Ville e villini	NORMALE	970	1350	L	3,7	4,9	L

Fig. 11: Borsino Immobiliare OMI – Montalto Uffugo

Il valore di riferimento è stato determinato in base ai borsini immobiliari dell'OMI, dal quale, per gli immobili tipo box e per la zona considerata, viene fornito un range che va da 325Euro/mq a 470 Euro/mq. Da tale intervallo è stato ricavato un valore medio utilizzato come Valore Unitario di Mercato pari a 397,5 Euro.

$$\text{Valore medio} = (325 \text{ €/mq} + 470 \text{ €/mq}) / 2 = 397,5 \text{ €/mq}$$

- 2) Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "coefficienti di differenziazione" che esprime lo scostamento in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "medio" indicato dai borsini.

Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,6859.

Il valore commerciale dell'immobile si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. medio} \times C \times \text{Sup. Comm.} = 397,5 \text{ €/mq} \times 0,6859 \times 101 \text{ mq} = 27.537,17 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **27.500,00 €**



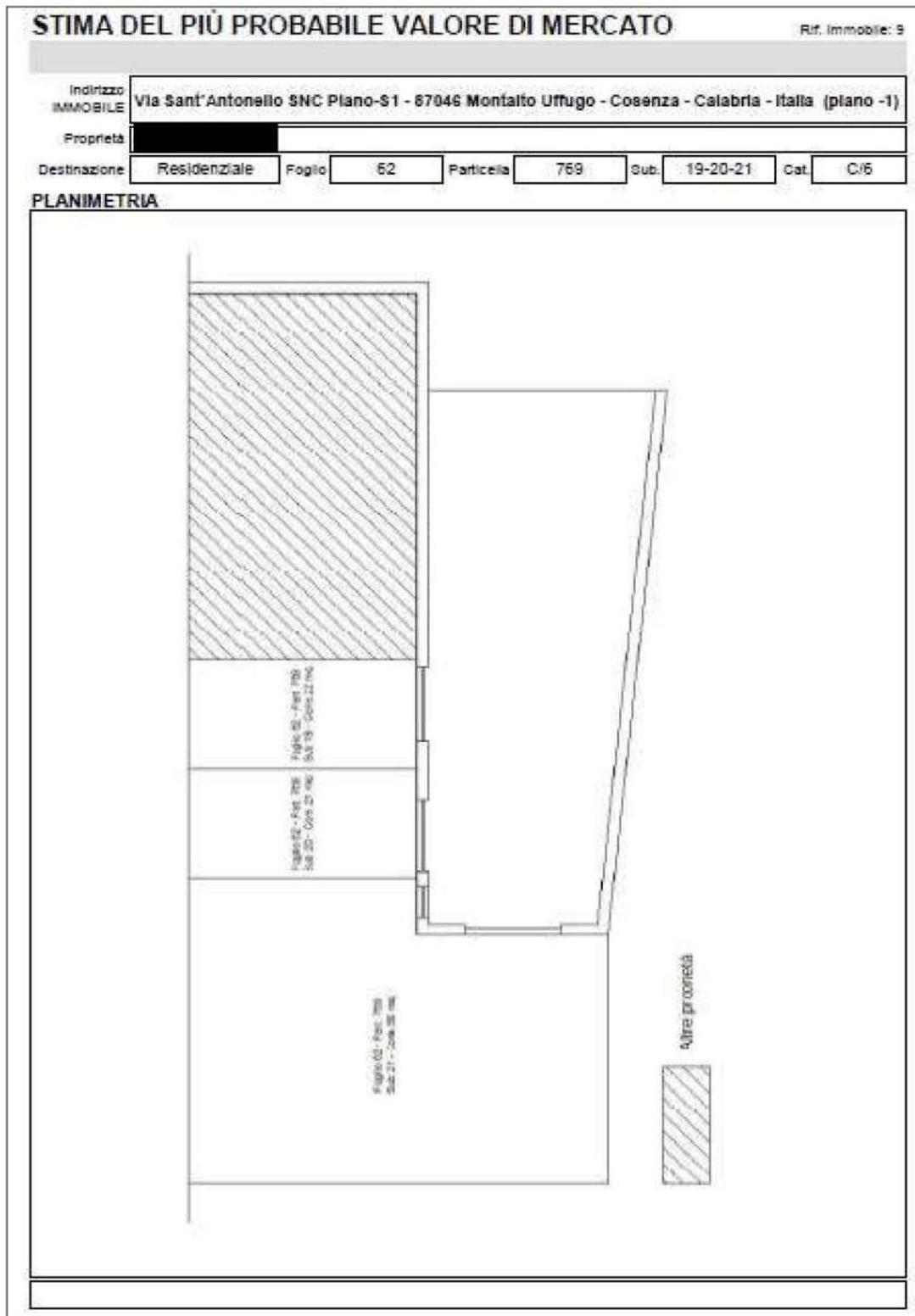


Fig. 15: Scheda Sintetica Stima



## STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Rif. Immobile: 9

---

Indirizzo IMMOBILE: **Via Sant'Antonello SNC Piano-S1 - 87046 Montalto Uffugo - Cosenza - Calabria - Italia (piano -1)**

Proprietà: XXXXXXXXXX

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **62** Particella: **769** Sub.: **19-20-21** Cat.: **C/5**

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Foglio - Par. 20  
19-20-21-22-23-24

Foglio - Par. 20  
19-20-21-22-23-24

Foglio - Par. 20  
19-20-21-22-23-24

Area propria

**CRITERIO DI CALCOLO ADOTTATO: DPR 138/98**

	Superficie mq	Descrizione	
Superficie al 100%	101,00	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune.	+
Superficie commerciale arrotondata all'unità			<b>101,00</b>

Fig. 16: Calcolo Superficie Commerciale



# STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

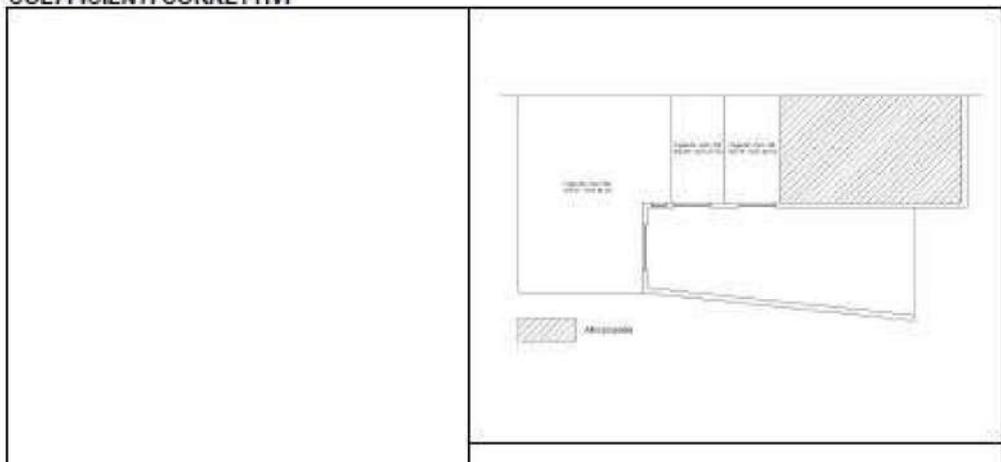
Rif. Immobile: 9

Indirizzo IMMOBILE: **Via Sant'Antonello SNC Piano-S1 - 87046 Montalto Uffugo - Cosenza - Calabria - Italia (piano -1)**

Proprietà: XXXXXXXXXX

Destinazione: **Residenziale** Foglio: **62** Particella: **769** Sub: **19-20-21** Cat: **C/6**

## COEFFICIENTI CORRETTIVI



Zona di riferimento

Piano con ascensore		PCA		X
Piano senza ascensore		PBA		X
Orientamento		ORI		X
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	X
Affaccio	Su corte interna: 0,80	AFF	0,800	X
Taglio		TAG		X
Balconi		BAL		X
Distribuzione		DIS		X
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	X
Vetustà	10 anni dal 2007	VET	0,950	X
Finitura	Ordinaria: 1,00	FIN	1,000	X
Manutenzione: Immobile	Normale: 1,00    Stabile: <input type="text"/>	MAN	1,000	X
Riscaldamento		RIS		X
Efficienza energetica		EFF		X
Localizzazione	Libera: 1,00	LOC	1,000	X
Stabile	Civile: 1,00	STA	1,000	X
Parcheggio		PAR		X
Trasporti		TRAS		X
Traffico		TRAF		X
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	X
Produttività		PROD		X
Altro		ALT		=
Coefficiente correttivo per locazione: <b>0,6859</b>		Coefficiente correttivo: <b>0,6859</b>		

Fig. 17: Scheda Calcolo Coefficienti Correttivi





#### **6.4 Stima della Pertinenza (Immobile Foglio 62 - Particella 768 – Sub 3)**

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima può essere ricavato come differenza tra i due valori precedentemente calcolati:

**Valore Comm. Pertinenza = Valore Comm. Magazzini inclusa Pertinenza - Valore Comm. Magazzini esclusa Pertinenza**

**Valore Comm. Pertinenza = 29.700 € - 27.500 € = 2.200 €**



## 7. Risposte al questionario

---

Il sottoscritto Ing. [REDACTED] iscritto all'Albo degli Ingegneri della [REDACTED], nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento 70/2015, giusta ordinanza del 20.02.2017 a firma del Giudice dell'esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Cosenza, [REDACTED] per gli accertamenti e la stima dell'immobile di proprietà della società [REDACTED] ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via ant'Antonello snc Piano T e figurante nel Catasto Urbano al Foglio di Mappa n.62 – Part. 768 – Sub.3 cat. F/1, fornisce risposta compiuta e dettagliata ai 15 QUESITI formulati nel verbale di giuramento del 15.05.2017.

**1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Cod. Pro. Civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultante 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 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 riguardino 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 riguardino solo alcuni dei beni pignorati, descriva, descriva sommariamente detti beni e proceda alla relazione della perizia rispondendo ai seguenti quesiti per i beni residui per cui la documentazione sia valida e completa.**

Il Codice di Procedura Civile, all'art. 567 comma II, riporta: *“Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.”*

Per il procedimento in esame è stato depositato un Certificato notarile ventennale. Il certificato è stato emesso dal Notaio [REDACTED] in data 22/04/2015.

**La documentazione risulta pertanto completa in ogni sua parte.**

Nel certificato Notarile è riportato quanto segue:

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**  
Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)  
email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)  
pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)  
Tel. 329 5664983



Provenienza
La titolarità di detta area urbana sita in territorio del comune di Montalto Uffugo è pervenuta alla società [REDACTED]
GIA S.r.l.", in data 3.8.2012 con atto di compravendita ai rogiti del notaio [REDACTED] repertorio 317641, trascritto il 6.8.2012 ai nn.19966/16421, da potere della società [REDACTED], con sede in [REDACTED] alla quale, a sua volta, era pervenuta, unitamente ad altri immobili, con atto di permuta per notaio Luigi De Santis del 27.6.2006 n. 25089 di rep., trascritto il 10.7.2006 ai nn. 23243 RG e 15646 RP da potere della signora [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED]
Alla signora [REDACTED] detto terreno era pervenuto:
- quanto alla quota di 2/3 di piena proprietà e di 1/3 di nuda proprietà per successione in morte di [REDACTED] pertasi il 9 settembre 1975, giusta dichiarazione di successione regi-



strata a Cosenza al n. 173 vol. 271, cui ha fatto seguito atto
di divisione per notaio [REDACTED] del 12.3.1985 n. 9286 di
rep., trascritto l'11.4.1985 ai nn. 7690 RG e 107713 RP;
- quanto alla quota di 1/3 di usufrutto con atto di donazione
per notaio [REDACTED] del 27.6.2006 n. 25088/9909 di
rep., trascritto il 10.7.2006 ai nn. 23242 RG e 15645 RP dalla
signora [REDACTED]
alla quale era pervenuto per la sopracitata successione in
morte del signor [REDACTED]

Fig. 19: Estratto Certificato Notarile

Si è provveduto a verificare quanto riportato nel certificato notarile, effettuando le dovute visure presso gli uffici competenti dell'Agenzia del Territorio di Cosenza (ALLEGATI 2 e 3) e attraverso un accesso agli atti presso lo Studio Notarile [REDACTED] (ALLEGATO 4) dalla quale è emerso che:

L'atto di compravendita citato nel certificato notarile (N. Repertorio 317641) è un atto di rettifica di un precedente atto (N. Repertorio 317568) con il quale sono stati venduti a [REDACTED] gli immobili individuati catastalmente al Foglio 62, Mappale 769, Subalterno 19-20-21-22-23.

L'immobile oggetto di perizia, inserito nell'atto di compravendita con un successivo atto di rettifica, risulta essere un bene di pertinenza ai sub 19-20-21.

**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).**

In base a quanto riportato nel certificato notarile redatto dal [REDACTED] risulta gravare sul bene medesimo esclusivamente:

- 1) TRASCRIZIONE del 08.04.2015– Registro particolare 6303, Registro Generale 7636 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 153 del 19.02.2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:



[REDACTED]  
[REDACTED]  
SOPRA: Area urbana in Montalto Uffugo Foglio 62 Mappale 768 Subalterno 3

Da una Ispezione Ipotecaria effettuata presso l’Agenzia delle Entrate della Direzione Provinciale di Cosenza è emerso quanto segue:

- TRASCRIZIONE del 26.04.2016– Registro particolare 7848, Registro Generale 79622 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA Repertorio 256 del 10.02.2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI:

[REDACTED]  
SOPRA: Area urbana in Montalto Uffugo Foglio 62 Mappale 768 Subalterno 3

Tale trascrizione risulta essere successiva al certificato notarile presente in atti

**3) Acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, 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.**

Si è provveduto ad acquisire presso la sede di Cosenza dell’Agenzia del Territorio, tutta la documentazione relativa all’immobile in oggetto (vedi ALLEGATO 2) che nello specifico è composta da:

---

<b>Comune: Montalto Uffugo</b>	<b>a) visura per immobile;</b>
	<b>b) visura storica per immobile;</b>
<b>Foglio 62 – Particella 768 – sub 3:</b>	<b>c) elenco immobili;</b>
	<b>d) estratto di mappa;</b>
	<b>e) elaborato planimetrico;</b>
<b>Foglio 62 – Particella 769 - 770</b>	<b>a) elaborato planimetrico;</b>
	<b>b) elenco immobili;</b>

---

L’elaborato planimetrico della particella 769 è stato richiesto per riportare i confini catastali della particella e stabilire quindi l’identificazione catastale degli immobili accessibili dall’area oggetto di perizia.

---



Con accesso agli atti di cui alle istanze presentate in data 08.06.2017 Prot. 11868, presso l'ufficio del Territorio del Comune di Montalto Uffugo, si è acquisita, la documentazione relativa alle concessioni ed agli atti amministrativi che hanno determinato la storia dell'immobile. Nello specifico si è estratto in copia conforme all'originale dei seguenti documenti (vedi ALLEGATO 6):

- PERMESSO DI COSTRUIRE N.81 del /22/08/2006
  - Prospetti Fabbricato 3
  - Sezioni Fabbricato 3
  - Piante Fabbricato 3
  - Planimetria Reti Fabbricato 3
  
- PERMESSO DI COSTRUIRE DI VARIANTE N°111 del 28/12/2007
  - Relazione Tecnica
  - Fabbricato N°3: Sezioni
  - Fabbricato N°3: Prospetti
  - Fabbricato N°3: Piante
  - Planimetrie: Sistemazione a verde, Area Parcheggio, Particolare Portico

Nel fascicolo dell'immobile **non erano presenti** altri titoli edilizi in variante a nome del costruttore.

Si è inoltre acquisito il “*certificato di destinazione urbanistica*” di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, con richiesta Prot. N. 13706 del 04.07.2017 (ALLEGATO 5).

**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); 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, con riferimento all'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 città.**

Si è dato inizio alle operazioni di sopralluogo in data 20.06.2017. Nell 'ambito di tali operazioni:

- si sono rilevate, per quanto possibile, le caratteristiche geometriche dell'immobile in oggetto;



- si è condotta una campagna fotografica; (ALLEGATO 8 )
- si è inoltre provveduto a redigere in loco, il “*verbale di sopralluogo*” firmato dal C.T.U. e da un collaboratore.

Il complesso residenziale su cui insiste l’immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato nel comune di Montalto Uffugo (CS) in via Sant’Antonello, zona di completamento e ristrutturazione secondo quanto riportato dal PRG. L’area si trova a circa 1 km dal centro urbano della frazione di Settimo di Montalto Uffugo e quindi dei servizi essenziali, a 10 km dal centro storico di Montalto Uffugo, a 13 km dall’area urbana di Cosenza e a 5 km dall’uscita dell’autostrada.

Il complesso è costituito da due edifici, di quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Un primo fabbricato, con pianta a “L” confina a sud con l’immobile in oggetto e un secondo fabbricato collegato al primo tramite giunto tecnico.

Gli ingressi agli edifici sono sul lato ovest a livello del piano campagna, e sullo stesso lato si trova un’area recintata provvista di spazi parcheggi a servizio delle unità abitative. Sul lato est, da cui si accede all’immobile in oggetto, si trovano al piano seminterrato magazzini e box auto. Tre di questi magazzini si affacciano direttamente sull’immobile in questione. Il lato est del complesso immobiliare non presenta alcuna recinzione.

Il complesso residenziale risulta di recente costruzione con strutture degli edifici in cemento armato. Le finiture dell’intero complesso appaiono di un buon livello, così come anche lo stato manutentivo complessivo, fatta eccezione per l’area esterna in posizione est, prospiciente all’immobile in oggetto. L’immobile oggetto di Consulenza Tecnica d’Ufficio è posto al livello del piano seminterrato degli edifici identificati catastalmente con particella n° 769 e 770. Confina con l’edificio catastalmente identificato con particella n°769 ed è posizionato rispetto a quest’ultimo sul lato sud. Esso figura in Catasto Urbano al Foglio di Mappa 62, particella 768, Subalterno 3 - Categoria F/1 (Area Urbana) con superficie censuaria di 77mq.

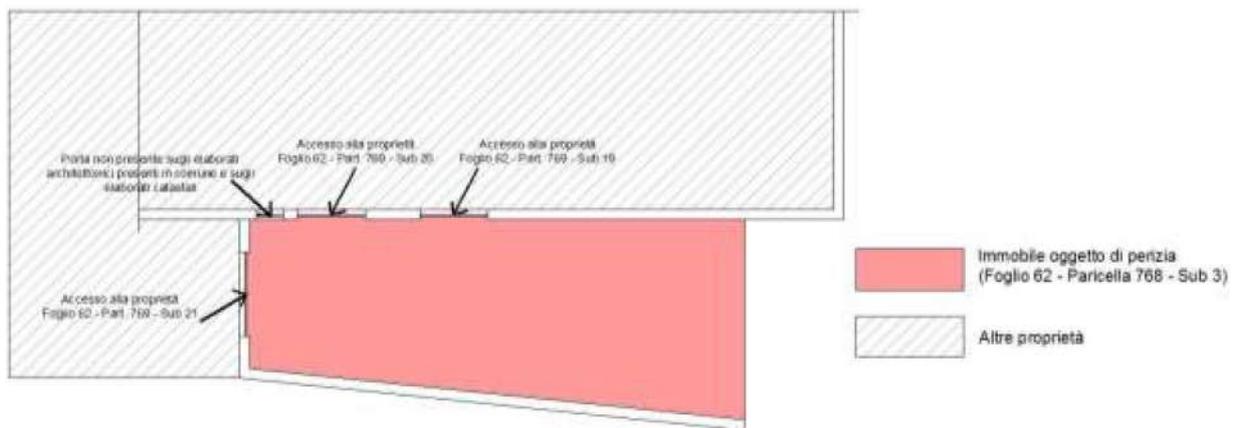


Fig. 20: Planimetria rilevata immobile oggetto di perizia (ALLEGATO 6)



Si tratta di un cortile esterno pavimentato che dà accesso a tre locali posti al piano terra più un portone di ingresso non indicato negli elaborati presenti in comune, ma indicato sulla planimetria catastale del sub. Gli immobili che hanno accesso dalla particella in esame sono:

Foglio 62 – Particella 769 – sub 19

Foglio 62 – Particella 769 – sub 20

Foglio 62 – Particella 769 – sub 21

L'area risulta pavimentata con blocchi in vibrocemento autobloccanti. Sull'area sono presenti cinque pozzetti che da un'analisi visiva sembrano essere pozzetti d'ispezione per la rete di raccolta delle acque piovane e per l'ispezione della rete di smaltimento delle acque nere. All'atto del sopralluogo l'immobile si presentava in uno stato di manutenzione non ottimale in quanto vi era la presenza di erbacce sulle estremità dell'area. L'area non è chiusa da cancelli ma si presenta accessibile.

**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 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.**

Il sottoscritto CTU ha accertato la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella riportata nel pignoramento. Il bene, infatti, è sito a Via Sant'Antonello SNC piano T e figura in Catasto Urbano del Comune di Montalto Uffugo al foglio di Mappa 62, Particella 768, Subalterno 3, così come riportato nel pignoramento.

È parere dello scrivente che il bene andava individuato dai documenti catastali (visure) al piano S1 così come è stato fatto per i sub serviti dal bene stesso.

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

**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'acatastamento.**

Si è acquisita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, tutta la documentazione relativa all'immobile oggetto di perizia, che nello specifico è composta da:

- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile;
- Elenco immobili;



- Elaborato planimetrico;

- Estratto di Mappa.

Non sono stati riscontrati problemi.

#### **7) Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Per come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi del secondo e terzo comma dell'art. 30 del DPR n.380 del 06.06.2001 (ALLEGATO 5), **il terreno sito alla Località Sant'Antonello di questo Comune, riportato in Catasto al foglio di mappa n. 62 particella n. 768 sub 3, ha la destinazione di zona di completamento B/1.**

**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 dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 Febbraio 1985, n. 47.**

Durante le operazioni di sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non presenta difformità rispetto a quanto rappresentato sia negli elaborati grafici progettuali, sia nella planimetria censuaria. L'unica difformità riscontrata rispetto agli elaborati depositati in comune riguarda un'ulteriore apertura (Portoncino di ingresso) a servizio di uno dei magazzini che si affacciano sull'area. Tale difformità non è presente negli elaborati catastali, riguarda il sub 21 della particella 769 e non interessa direttamente il bene pignorato.

Per il bene in esame non va richiesto il certificato di agibilità. Il Testo Unico dell'Edilizia (Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n.380) – Titolo III Agibilità degli edifici – Capo I – Articolo 24 *Certificato di agibilità* – comma 1 stabilisce infatti che:

*Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.*

Il bene pignorato non è un edificio ma un'area urbana esterna.

**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 approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.**



È parere dello scrivente che l'immobile non sia divisibile per la natura stessa del bene in quanto è una pertinenza al servizio di altre tre unità immobiliari.

**10) Dica, nel caso l'immobile sia pignorato *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.**

L'immobile non è stato pignorato *pro quota*.

**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'immobile è libero ed accessibile.

Su di esso non risultano registrati atti di locazione o simili come da dichiarazione del responsabile dell'ufficio provinciale del registro dell'Agenzia delle Entrate per come attestato dall'Agenzia delle Entrate Prot. N. 70783/1 (ALLEGATO 3).

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

L'immobile non è occupato.

**13) Indichi l'esistenza di 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 restano 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.**



In base a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 5):  
*su detta area urbana non esistono vincoli storici, artistici, alberghieri di inedificabilità di invisibilità.*

Inoltre per quanto comunicato tramite pec. [REDACTED], in qualità di amministratore del “condominio Sant’Antonello”, *il bene in esame risulta inserito nell’anagrafica condominiale ma vista la sua natura di pertinenza non gli risulta attribuito nessun valore millesimale, per tanto allo stato attuale non risultano quote da versare nei confronti del condominio sia a preventivo che a conguaglio di spesa.* (ALLEGATO 10)

**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;**

Per quanto comunicato tramite pec. [REDACTED], in qualità di amministratore del “condominio Sant’Antonello”, *il bene in esame risulta inserito nell’anagrafica condominiale ma vista la sua natura di pertinenza non gli risulta attribuito nessun valore millesimale, per tanto allo stato attuale non risultano quote da versare nei confronti del condominio sia a preventivo che a conguaglio di spesa.* (ALLEGATO 10)

**14) Determini il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell’immobile e del criterio di stima scelto 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 caso l’immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda inoltre all’abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.**

**Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.**

È necessario, preliminarmente, sottolineare la difficoltà oggettiva di stimare un bene che per sua natura non ha una destinazione d’uso specifica, trattandosi di una pertinenza di tre immobili che, è identificata presso l’Agenzia delle Entrate come un Ente Urbano con rendita catastale pari a zero.



In tale circostanza il “*modus operandi*” che appare più corretto consiste dunque nello stimare prima gli immobili con la propria pertinenza (caso A) e successivamente gli stessi come se ne fossero sprovvisti (caso B). Il valore economico del bene che si sta stimando è la differenza tra le due casistiche sopra citate:

**Valore Comm. Pertinenza = Valore Comm. Magazzini inclusa Pertinenza - Valore Comm. Magazzini esclusa Pertinenza**

La metodologia scelta è sicuramente la più scientifica e oggettiva perché consente di applicare i criteri di stima di uso comune all’immobile in questione che diversamente potrebbe essere stimato solo per via empirica e soggettiva.

La superficie degli immobili di cui il bene oggetto di stima è pertinenza (trattasi di n.3 magazzini con destinazione d’uso C/6) non è stata rilevata, ma è stata desunta dalle visure catastali. Ciò perché detta superficie rimane identica in entrambe le stime e dunque non ha peso nella differenza tra i due valori economici relativi alle casistiche sopra citate.

### **- Metodo e criteri di stima**

Il metodo di stima scelto per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è quello “*sintetico comparativo*”. Tale metodo meglio si adatta a riassume le considerazioni dettate dall’esperienza personale, le condizioni e i valori medi di mercato degli immobili riferiti alla zona di appartenenza. Il procedimento consiste nell’individuazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni che hanno le stesse caratteristiche, l’ubicazione nella medesima zona, oppure in zone limitrofe equiparabili, e dei quali beni sono noti i valori o i prezzi a mq di superficie commerciale, determinati in condizioni ordinarie di mercato.

In definitiva, si procede all’individuazione della *quotazione normalizzata del mq di superficie* nella zona in cui sono ubicati gli immobili; tale quotazione riguardante un immobile “*medio*” sarà utilizzata come riferimento per la successiva determinazione del *valore al mq* degli immobili oggetto di stima; scostamenti da tale valore medio, in ogni caso, devono essere previsti in funzione di uno o più fattori, intrinseci e/o estrinseci, che caratterizzano il bene in esame.

Il valore di mercato del bene si ottiene pertanto moltiplicando il prezzo normale unitario opportunamente calcolato per la superficie commerciale.

### **- Dati di mercato per l’individuazione del valore medio della zona**

Per l’individuazione dei prezzi di mercato nel comune di Montalto Uffugo si è fatto riferimento ai valori forniti dal Borsino Immobiliare OMI.

### **- Calcolo del più probabile valore di mercato dell’immobile**



Il più probabile valore di mercato della singola unità immobiliare è stato così ricavato:

- 1) Si è ricercato dal sito dell'Agenzia delle Entrate il valore del Borsino Immobiliare OMI relativamente alla zona considerata.

Provincia: COSENZA							
Comune: MONTALTO UFFUGO							
Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER SETTIMO E SCALO							
Codice di zona: E1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	990	1250	L	3,6	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	760	1100	L	2,7	4	L
Box	NORMALE	325	470	L	1,7	2,4	L
Ville e villini	NORMALE	970	1350	L	3,7	4,9	L

Fig. 10: Borsino Immobiliare OMI – Montalto Uffugo

Il valore di riferimento è stato determinato in base ai borsini immobiliari dell'OMI, dal quale, per gli immobili tipo box e per la zona considerata, viene fornito un range che va da 325Euro/mq a 470 Euro/mq. Da tale intervallo è stato ricavato un valore medio utilizzato come Valore Unitario di Mercato pari a 397,5 Euro.

$$\text{Valore medio} = (325 \text{ €/mq} + 470 \text{ €/mq}) / 2 = 397,5 \text{ €/mq}$$

**- Stima dei Magazzini inclusa la Pertinenza (Foglio 62 - Particella 769 - Sub 19/20/21)  
(Foglio 62 – Particella 768 – Sub 3)**

**- Determinazione della consistenza delle unità immobiliari**

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle visure catastali risulta una superficie pari a 101 mq, misura che viene considerata come commerciale. A questa superficie va sommata la pertinenza esterna che si considera pari al 10% della superficie reale (pari a 77mq). Alla luce di tutto ciò la superficie commerciale considerata è pari a 109 mq.



### - Determinazione del valore commerciale

Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "*coefficienti di differenziazione*" che esprime lo scostamento in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "*medio*" indicato dai borsini.

Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,6859.

Il valore commerciale dell'immobile si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. medio} \times C \times \text{Sup.Comm.} = 397,5 \text{ €/mq} \times 0.6859 \times 109 \text{ mq} = 29.718,33 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **29.700,00 €**

### - Stima dei Magazzini esclusa la Pertinenza (Foglio 62 - Particella 769 - Sub 19/20/21)

#### - Determinazione della consistenza delle unità immobiliari

Il computo della superficie commerciale delle unità immobiliari è stato fatto secondo l'Allegato C - "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. 138/98. Dalle risultanze delle visure catastali risulta una superficie pari a 101 mq, misura che viene considerata come commerciale. A questa superficie non va sommata la pertinenza esterna. Alla luce di tutto ciò la superficie commerciale considerata è pari a 101 mq.

#### - Determinazione del valore commerciale

Il *valore normale unitario* dell'immobile tipo viene, poi, ulteriormente corretto in relazione alle peculiari caratteristiche del manufatto reale che possono portare ad un valore unitario superiore o inferiore a quello di partenza. Tale correzione avviene attraverso l'utilizzo dei "*coefficienti di differenziazione*" che esprime lo scostamento in termini di valore economico dell'edificio reale da quello "*medio*" indicato dai borsini.

Nel caso in esame il Coefficiente di differenziazione totale è stato valutato pari a 0,6859.

Il valore commerciale dell'immobile si calcola attraverso la relazione:

$$\text{Val. commerciale} = \text{Val. medio} \times C \times \text{Sup.Comm.} = 397,5 \text{ €/mq} \times 0.6859 \times 101 \text{ mq} = 27.537,17 \text{ €}$$

Il valore commerciale dell'immobile, arrotondato per difetto è pari allora a **27.500,00 €**



### - Stima della Pertinenza (Immobile Foglio 62 - Particella 768 – Sub 3)

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima può essere ricavato come differenza tra i due valori precedentemente calcolati:

Valore Comm. Pertinenza = Valore Comm. Magazzini inclusa Pertinenza - Valore Comm. Magazzini esclusa Pertinenza

**Valore Comm. Pertinenza = 29.700 € - 27.500 € = 2.200 €**

<b>Valore commerciale</b>	<b>2.200,00 €</b>
---------------------------	-------------------

Si ha allora che il valore di vendita dell'immobile è:

*Valore di Vendita = Valore di Mercato x (1-0,15) - Oneri sull'Immobile =*

*= 85 % Valore di Mercato - Oneri sull'Immobile = 85% x 2.200,00 – 0= 1.870,00 €.*

***Il valore di vendita è di 1.870,00 € approssimabile a 1.900,00 €***

**15) Riporti in apposito foglio “riassuntivo” a parte, con assoluta precisione, essendo dato 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) 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.**

È stato redatto apposito foglio riassuntivo allegato alla presente CTU.



## CONCLUSIONI

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

- L'immobile pignorato è vendibile in unico lotto;
- Per la determinazione del prezzo di vendita si vedano il Capitolo 6 e la risposta al quesito 14 nel presente Capitolo 7.

Si riporta di seguito quadro sinottico riassuntivo.

DESCRIZIONE	Area Urbana sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Sant'Antonello s.n.c., piano terra.
DESCRIZIONE CATASTALE	Comune di Montalto Uffugo, Foglio di Mappa 62, Particella 768, Subalterno 3. Categoria F/1, senza classe e rendita – Consistenza: 77mq
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena Proprietà della [REDACTED] con sede a [REDACTED]
PREZZO BASE DI VENDITA	<b>1.900,00 €</b>



## 8. Elenco degli allegati

---

- 1) Giuramento e quesiti
- 2) Documentazione Catastale
- 3) Documentazione Agenzia delle Entrate (Conservatoria)
- 4) Atto Compravendita Immobile e Atto di Rettifica
- 5) Certificato di destinazione urbanistica del terreno edificatorio
- 6) Documentazione accesso agli atti
- 7) Rilievo geometrico della planimetria dell'immobile
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Verbali di sopralluogo
- 10) Documentazione Condominio

Parenti, 28/07/2017

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Rosario Mastroianni

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**  
Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)  
email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)  
pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)  
Tel. 329 5664983

Pagina 43



*TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA*

*ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI*

*Dott.ssa Francesca Goggiamani*

PROCEDURA BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA c/

████████████████████  
N° RUOLO G.E. 77/2016

*RELAZIONE DI*

*CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO*

II C.T.U.

DOTT. ING. ANDREA MONTANINI



# **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI

PROCEDURA N° 77/2016

BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA

*CONTRO*



## **SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	6
2. RISPOSTE AI QUESITI .....	9
2.1 QUESITO N°1 .....	9
<i>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 per 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 relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa. ....</i>	9
2.2 QUESITO N°2 .....	10
<i>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); .....</i>	10
2.3 QUESITO N°3 .....	13
<i>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. ....</i>	13
2.4 QUESITO N°4 .....	14
<i>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 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</i>	



dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città. ....	14
• Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19.....	16
• Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20.....	17
• Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21.....	18
2.5 QUESITO N°5 .....	21
Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta del pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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; .....	21
2.6 QUESITO N°6 .....	21
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;.....	21
2.7 QUESITO N°7 .....	22
Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. ....	22
2.8 QUESITO N°8 .....	22
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 dagli articolo 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.....	22
2.9 QUESITO N°9 .....	23
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; 23	
2.10 QUESITO N°10.....	24
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 alla valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa; ..... 24

2.11 QUESITO N°11..... 24

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. .... 24

2.12 QUESITO N°12..... 24

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento dell'assegnazione della casa coniugale; ..... 24

2.13 QUESITO N°13..... 25

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; ..... 25

2.14 QUESITO N°13 bis ..... 25

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; ..... 25

2.15 QUESITO N°14..... 26

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 dalla 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. .... 26

2.16 QUESITO N°15..... 29

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 e il suo prezzo base..... 29

CONCLUSIONI..... 30



**ALLEGATI**

- ALLEGATO N° 1: Copia Provvedimento di Nomina quale CTU
- ALLEGATO N° 2: Comunicazione inizio operazioni peritali
- ALLEGATO N° 3: Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO N° 4: Certificato di residenza
- ALLEGATO N° 5: Visure catastali
- ALLEGATO N° 6: Relazione notarile ventennale
- ALLEGATO N° 7: Atto di compravendita
- ALLEGATO N° 8: Atto di rettifica compravendita
- ALLEGATO N° 9: Ispezione presso Conservatoria RR. II.
- ALLEGATO N° 10: Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO N° 11: Planimetrie catastali
- ALLEGATO N° 12: Planimetrie di progetto
- ALLEGATO N° 13: Permesso di costruire
- ALLEGATO N° 14: Permesso di costruire in variante
- ALLEGATO N° 15: Certificato di agibilità
- ALLEGATO N° 16: Foto
- ALLEGATO N° 17: Visura catastale particella – Comune di Montalto Uffugo - Foglio 768 – particella 62 – sub 3
- ALLEGATO N° 18: Documentazione condominiale



## **TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

- SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'esecuzione : Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI

PROCEDURA N° 77/2016

### **1. PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. Andrea Montanini nato a Pedace (CS) il 20/09/1976 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n° 3998, residente in Cosenza in Piazza Duomo N° 5, telefono e fax : 0984/73437, è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. Dott. ssa FRANCESCA GOGGIAMANI, Giudice della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Cosenza (Allegato n° 1), di redigere relazione tecnica estimativa degli immobili, più avanti meglio descritti, sottoposti a pignoramento, con verbale di conferimento dell'incarico del 21 Febbraio 2018 nella Procedura di Espropriazione Immobiliare n°77/2016 ad istanza della BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA contro [REDACTED].

Nell'affidare l'incarico il Sig. Giudice ha posto all'esperto stimatore NR. 15 quesiti più avanti dettagliatamente riportati. Nelle conclusioni, inoltre, di evidenziare in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14.

#### **Il Giudice dispone, inoltre, che l'esperto:**

- 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 forma telematica (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" 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 cinque giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti nell'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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo le immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");*
- 7) Alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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.*

Raccolto il giuramento e formulati i quesiti, il Sig. Giudice ha fissato l'udienza di comparizione delle parti per il giorno 17/07/2018 .

Acquisite le informazioni a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, al fine di espletare l'incarico affidatogli, il sottoscritto ha provveduto, avvisando le parti nei modi previsti dalla Normativa vigente, ad iniziare le operazioni peritali (Allegato n° 2). Il sottoscritto ha proceduto ad effettuare il necessario sopralluogo, redigendo apposito verbale (Allegato n° 3), allo scopo di prendere visione dei beni immobili oggetto dell'esecuzione e di accertare l'esatta ubicazione degli stessi nel contesto urbanistico, la loro consistenza, comparativamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di analoghi beni ubicati nelle zone di pertinenza. Sono state svolte le necessarie indagini di carattere tecnico ed economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili ai fini della determinazione dei più probabili prezzi di mercato attribuibili ai cespiti in trattazione. I risultati degli accertamenti tecnici ed economici effettuati, i conteggi estimativi nonché le conclusioni alle quali il sottoscritto è pervenuto vengono riportati di seguito. La presente relazione è strutturata in maniera tale da considerare e soddisfare in maniera progressiva ed esaustiva ogni singolo quesito attinente il caso in questione così come è stato posto e formulato dal G.E..

Dagli accertamenti condotti presso gli enti competenti, in particolare dal Certificato di Residenza, allegati alla presente (Allegato n° 4), si evince che Il Sig. ██████████ in qualità di amministratore unico



della società [REDACTED] è residente nel Comune di [REDACTED] proprio nello stesso fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia.

Dall'esame degli atti, completi ed idonei, della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA, in danno di [REDACTED], emerge che sono stati assoggettati a pignoramento le unità immobiliari di proprietà esclusiva della società, facenti parte di un complesso edilizio, siti in Via Sant'Antonello - piano seminterrato - del Comune di Montalto Uffugo (CS) e così catastalmente individuati (Allegato n° 5):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Montalto Uffugo (CS)	62	769	19	C/6	U	22 Mq	[REDACTED]
			20	C/6	U	21 Mq	
			21	C/6	U	60 Mq	
			22	C/2	2	11 Mq	
			23	C/2	2	8 Mq	

Si specifica che i sopra indicati immobili sono attualmente intestati catastalmente ancora alla società costruttrice [REDACTED] nonostante l'atto compravendita a favore della società [REDACTED].



## 2. RISPOSTE AI QUESITI

### 2.1 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 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 per 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 relazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa.***

Dall'esame degli atti della procedura di espropriazione immobiliare ad istanza della BANCA POPOLARE EMILIA ROMAGNA, con sede legale in Modena, contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] P.IVA [REDACTED], la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. Civ. risulta essere completa. Come specificato anche nella relazione ventennale redatta dal Notaio Luigi De Santis (Allegato n° 6) e come si evince dalle visure catastali attuali (Allegato n° 5) gli immobili oggetto della presente perizia sono intestati catastalmente ancora alla società costruttrice [REDACTED] nonostante l'atto compravendita (Allegato n° 7) redatto dal Notaio Leucio Gisonna del 19/07/2012 N° di repertorio 317568 e n° di raccolta 54538 trascritto il 20/07/2012 ai numeri 18607 R.G. e 15310 R.P. e successivo atto di rettifica (Allegato n° 8) sempre redatto dal Notaio Leucio Gisonna del 03/08/2012 N° di repertorio 317641 e n° di raccolta 54564 trascritto il 06/08/2012 ai numeri 19966 R.G. e 16421 R.P. Si specifica ulteriormente che

- Inizialmente con l'atto compravendita (Allegato n° 7) redatto dal Notaio Leucio Gisonna N° di repertorio 317568 e n° di raccolta 54538 del 19/07/2012 la società costruttrice [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] la piena proprietà dei beni oggetto del pignoramento in oggetto, consistenti in :



1. locale garage posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 22 censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, mappale 769, subalterno 19, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 76,13;
  2. locale garage posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 21 censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, mappale 769, subalterno 20, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 72,67;
  3. locale garage posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 60 censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, mappale 769, subalterno 21, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 207,62;
  4. locale cantina posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 11 censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, mappale 769, subalterno 22, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 34,09;
  5. locale cantina posto al piano seminterrato, della superficie di circa mq. 8 censito al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, mappale 769, subalterno 23, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 24,79.
- successivamente con il relativo atto di rettifica (Allegato n° 8) redatto dal Notaio Leucio Gissona N° di repertorio 317641 e n° di raccolta 54564 del 03/08/2012 alla sopracitata compravendita si è aggiunto il trasferimento della piena proprietà della corte di pertinenza dei beni sopra descritti censita al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, particella 768 Sub. N°3 di Mq 77 attualmente catastalmente di proprietà della società ██████████ ed escluso dal pignoramento in oggetto in quanto interessato da altro pignoramento trascritto anteriormente.

## 2.2 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);**

Dalle Ispezioni Ordinarie (Allegato n° 9) effettuate presso l'Ufficio del Territorio di Cosenza (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) si evince che gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità:

### **Comune di Montalto Uffugo (CS) - Garage - Foglio 62 Particella 769 Sub 19**

1. ANNOTAZIONE del 22/04/2009 – Registro Particolare 1505 Registro Generale 11243 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30978/14071 del 20/02/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Iscrizione n. 533 del 2008;



2. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2012 – Registro particolare 15310 Registro Generale 18607 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317568/54538 del 19/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 16421 del 06/08/2012;
3. ISCRIZIONE del 20/07/2012 – Registro particolare 1630 Registro Generale 18608 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317569/54539 del 19/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro particolare 192 Registro Generale 2426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5300/2014 del 30/09/2014 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2016 – Registro particolare 7848 Registro Generale 9622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2016 del 10/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Comune di Montalto Uffugo (CS) - Garage - Foglio 62 Particella 769 Sub 20**

1. ANNOTAZIONE del 22/04/2009 – Registro Particolare 1505 Registro Generale 11243 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30978/14071 del 20/02/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Iscrizione n. 533 del 2008;
2. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2012 – Registro particolare 15310 Registro Generale 18607 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317568/54538 del 19/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 16421 del 06/08/2012;
3. ISCRIZIONE del 20/07/2012 – Registro particolare 1630 Registro Generale 18608 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317569/54539 del 19/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro particolare 192 Registro Generale 2426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5300/2014 del 30/09/2014 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2016 – Registro particolare 7848 Registro Generale 9622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2016 del 10/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Comune di Montalto Uffugo (CS) - Garage - Foglio 62 Particella 769 Sub 21**

1. ANNOTAZIONE del 22/04/2009 – Registro Particolare 1505 Registro Generale 11243 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30978/14071 del 20/02/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Iscrizione n. 533 del 2008;



2. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2012 – Registro particolare 15310 Registro Generale 18607 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317568/54538 del 19/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 16421 del 06/08/2012;
3. ISCRIZIONE del 20/07/2012 – Registro particolare 1630 Registro Generale 18608 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317569/54539 del 19/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro particolare 192 Registro Generale 2426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5300/2014 del 30/09/2014 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2016 – Registro particolare 7848 Registro Generale 9622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2016 del 10/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Comune di Montalto Uffugo (CS) - Magazzino - Foglio 62 Particella 769 Sub 22**

1. ANNOTAZIONE del 22/04/2009 – Registro Particolare 1505 Registro Generale 11243 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30978/14071 del 20/02/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Iscrizione n. 533 del 2008;
2. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2012 – Registro particolare 15310 Registro Generale 18607 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317568/54538 del 19/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 16421 del 06/08/2012;
3. ISCRIZIONE del 20/07/2012 – Registro particolare 1630 Registro Generale 18608 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317569/54539 del 19/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro particolare 192 Registro Generale 2426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5300/2014 del 30/09/2014 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2016 – Registro particolare 7848 Registro Generale 9622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2016 del 10/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**Comune di Montalto Uffugo (CS) - Magazzino - Foglio 62 Particella 769 Sub 23**

1. ANNOTAZIONE del 22/04/2009 – Registro Particolare 1505 Registro Generale 11243 Pubblico Ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 30978/14071 del 20/02/2009 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Iscrizione n. 533 del 2008;



2. TRASCRIZIONE DEL 20/07/2012 – Registro particolare 15310 Registro Generale 18607 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317568/54538 del 19/07/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. Trascrizione n. 16421 del 06/08/2012;
3. ISCRIZIONE del 20/07/2012 – Registro particolare 1630 Registro Generale 18608 Pubblico Ufficiale GISONNA LEUCIO Repertorio 317569/54539 del 19/07/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
4. ISCRIZIONE del 30/01/2015 – Registro particolare 192 Registro Generale 2426 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 5300/2014 del 30/09/2014 IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
5. TRASCRIZIONE DEL 26/04/2016 – Registro particolare 7848 Registro Generale 9622 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 256/2016 del 10/02/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

### **2.3 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'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.**

Sono stati acquisiti gli estratti di mappe (Allegato n° 10) e gli elaborati planimetrici accatastati presso l'Agenzia del Territorio provincia di Cosenza (Allegato n°11).

Dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) sono state acquisite oltre alle planimetrie di progetto (Allegato n°12) anche il permesso di costruire (Allegato n°13), il permesso di costruire di variante (Allegato n°14) e il certificato di agibilità (Allegato n°15).



**2.4 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 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, oggetto della presente perizia, sono costituiti da magazzini posti al piano seminterrato di un complesso edilizio costituito da 2 fabbricati individuati come "Corpo 2 e Corpo 3" sito in Comune di Montalto Uffugo, Via Sant'Antonello e precisamente del "Corpo 3".

Attualmente, dalla documentazione catastale si evince che i beni oggetto della presente perizia possiedono le seguenti caratteristiche (Allegato n° 5):

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Proprietà Catastale
Montalto Uffugo (CS)	62	769	19	C/6	U	22 Mq	[REDACTED]
			20	C/6	U	21 Mq	
			21	C/6	U	60 Mq	
			22	C/2	2	11 Mq	
			23	C/2	2	8 Mq	

Gli immobili oggetto della presente perizia sono intestati catastalmente ancora alla società costruttrice [REDACTED] nonostante l'atto compravendita (Allegato n° 7) a favore della società



██████████ redatto dal Notaio Leucio Gissona del 19/07/2012 N° di repertorio 317568 e n° di raccolta 54538 trascritto il 20/07/2012 ai numeri 18607 R.G. e 15310 R.P. e successivo atto di rettifica (Allegato n° 8) sempre redatto dal Notaio Leucio Gissona del 03/08/2012 N° di repertorio 317641 e n° di raccolta 54564 trascritto il 06/08/2012 ai numeri 19966 R.G. e 16421 R.P.

Con tali atti la ██████████ ha acquistato proprio i beni oggetto della presente perizia oltre alla relativa corte di pertinenza censita al NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio N° 62, particella 768 Sub. N°3 di Mq 77 attualmente catastalmente di proprietà della società ██████████ ed esclusa dal pignoramento in oggetto in quanto interessato da altro pignoramento trascritto anteriormente.

Gli spazi esterni condominiali, recintati, sono adibiti a parcheggio e a questi si accede direttamente dalla strada denominata Via Sant'Antonello della frazione Settimo di Montalto Uffugo (CS).

L'area è circondata da altri edifici e la zona è dotata delle infrastrutture primarie. L'immobile è inserito in un contesto territoriale tipico del piccolo paese alle porte del capoluogo e comunque è posto in una zona residenziale, a pochi chilometri sia dalla parte commerciale di Settimo di Montalto Uffugo che dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo A2 "Rose-Montalto".

L'edificio, infatti, così come quelli vicini non ospita esercizi commerciali, è fornito degli impianti tecnologici primari e si mostra complessivamente in uno stato di conservazione e manutentivo buono.

Il fabbricato destinato a civile abitazione con strutture portanti in cemento armato, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale è stato costruito con Permesso di Costruire n° 81 del 22/08/2006 (Allegato n° 13) e successivo Permesso di Costruire in Variante n° 111 del 11/12/2007 (Allegato n° 14) rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo.

Il fabbricato costituito da 3 livelli oltre al piano sottostrada, possiede inoltre Certificato di agibilità n° 13 del 01/03/2010 rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo (Allegato n° 15).

Dal sopralluogo effettuato in data 13 Marzo 2018 con la presenza del Sig. ██████████ (Allegato n° 3), appare subito che il piano seminterrato, dove sono posizionati gli immobili oggetto della presente perizia, è stato progettato per contenere i servizi essenziali per gli appartamenti del fabbricato stesso (garage, deposito) infatti a questi si accede anche da una porta interna che permette il passaggio direttamente al vano scale.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 16).

Da Via Sant'Antonello si scende direttamente al livello seminterrato dove sono ubicati i vari garage del fabbricato denominato "Corpo 3" e quindi tutti gli immobili oggetto della presente perizia.

Come si evince dalla planimetria catastale a tutti gli immobili in esame, si può accedere da un corridoio comune che parte dal vano scale del fabbricato.



Ai Sub. 19,20 e 21 della particella 769 del foglio 62 si potrebbe accedere anche dalla particella 768 sub. 3 del foglio 62 che era di proprietà sempre della esecutata società ██████████ in quanto parte dell'atto di rettifica a compravendita (Allegato n° 8) a rogito Notaio Leucio Gisonna del 03/08/2012 N° di repertorio 317641 e n° di raccolta 54564 trascritto il 06/08/2012 ai numeri 19966 R.G. e 16421 R.P. e che originariamente faceva parte anche dei beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare in oggetto ma che è stata successivamente esclusa in quanto interessata da altro pignoramento trascritto anteriormente.

La particella 768 sub. 3 del foglio 62 rappresenta una corte esterna di Mq 77 attualmente catastalmente (Allegato n° 17) è ancora di proprietà della società ██████████ anche se durante il sopralluogo il Sig. ██████████ ha dichiarato che a seguito di altro procedimento non è più di proprietà della società.

Il fabbricato appartiene ad un condominio denominato Condominio S. Antonello attualmente amministrato dall'Arch. ██████████ di Luzzi (CS).

Nelle aree comuni all'intero complesso è possibile parcheggiare.

#### Descrizione dei singoli immobili :

- **Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo (CS)	62	769	19	C/6	U	22 Mq

L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 22 Mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali che parte dal vano scala condominiale e sia da una porta-saracinesca che affaccia sulla particella 768 sub. 3 del foglio 62 che però per come indicato precedentemente è di altra proprietà.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 16).

Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nelle immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore, è inoltre presente una porta in alluminio e vetri prima della saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato.



All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame e collegato, per come riferito durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.

Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale musicale (cd, casse acustiche, insegne).

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Arch. [REDACTED] (Allegato n° 18) si evince che l'immobile equivale a 22,500 millesimi della "Tabella 04 Generale F3" oltre a 31,850 millesimi della "Tabella 05 -C- Scale e Ascensore" e 233,690 millesimi della "Tabella 06 -D- And. E Sem." pertanto ha una rata mensile condominiale di € 12,38 (in base al riparto del bilancio preventivo 2017) e alla data del 31 Dicembre 2017 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio di € 699,11 per quote non pagate. L'amministratore riferisce per le vie brevi che non risultano versamenti effettuati per il 2018.

- **Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo (CS)	62	769	20	C/6	U	21 Mq

L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 21 Mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali che parte dal vano scala condominiale e sia da una porta-saracinesca che affaccia sulla particella 768 sub. 3 del foglio 62 che però per come indicato precedentemente è di altra proprietà.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n°16) .

Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nelle immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore è inoltre presente una porta in alluminio e vetri prima della saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato.

All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame e collegato, per come riferito durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.



Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale.

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Arch. [REDACTED] (Allegato n° 18) si evince che l'immobile equivale a 8,040 millesimi della "Tabella 04 Generale F3" oltre a 11,390 millesimi della "Tabella 05 -C- Scale e Ascensore" e 83,510 millesimi della "Tabella 06 -D- And. E Sem." pertanto ha una rata mensile condominiale di € 4,42 (in base al riparto del bilancio preventivo 2017) e alla data del 31 Dicembre 2017 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio di € 248,09 per quote non pagate. L'amministratore riferisce per le vie brevi che non risultano versamenti effettuati per il 2018.

- **Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo (CS)	62	769	21	C/6	U	60 Mq

L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 60 Mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali che parte dal vano scala condominiale, sia da una porta-saracinesca o da un portoncino blindato che affacciano sulla particella 768 sub. 3 del foglio 62 che però per come indicato precedentemente è di altra proprietà.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n°16).

Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nelle immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio che porta direttamente al locale in esame in quanto manca la parete con la porta di accesso che doveva delimitare l'immobile dal corridoio.

Dall'esterno come indicato si può accedere attraverso una saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato o attraverso un portoncino classico tipo blindato.

Accedendo dalla saracinesca si nota che è stata installata una parte in cartongesso ancora non rifinita che divide in due l'immobile in esame separando questa porzione dalla restante alla quale si può invece accedere dal portoncino blindato o dal vano scala comune.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate (ad eccezione della suddetta parete in cartongesso) con particolare alternanza di due tonalità di colore.



All'interno sono presenti plafoniere a neon alimentate da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.

Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale.

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Arch. [REDACTED] (Allegato n° 18) si evince che l'immobile equivale a 8,360 millesimi della "Tabella 04 Generale F3" oltre a 11,840 millesimi della "Tabella 05 -C- Scale e Ascensore" e 86,830 millesimi della "Tabella 06 -D- And. E Sem." pertanto ha una rata mensile condominiale di € 4,60 (in base al riparto del bilancio preventivo 2017) e alla data del 31 Dicembre 2017 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio di € 259,02 per quote non pagate. L'amministratore riferisce per le vie brevi che non risultano versamenti effettuati per il 2018.

• **Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 22**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo (CS)	62	769	22	C/2	2	11 Mq

L'immobile in esame consiste in un locale di deposito posto al piano seminterrato di circa 11 Mq al quale si accede elusivamente da un corridoio comune con altri locali che parte dal vano scala condominiale.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 16).

Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nelle immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore.

All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.

Non è presente impianto termico.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale.

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Arch. [REDACTED] (Allegato n° 18) si evince che l'immobile equivale a 1,600 millesimi della "Tabella 04 Generale F3" oltre a 2,280



millesimi della "Tabella 05 -C- Scale e Ascensore" e 16,670 millesimi della "Tabella 06 -D- And. E Sem." pertanto ha una rata mensile condominiale di € 0,68 (in base al riparto del bilancio preventivo 2017) e alla data del 31 Dicembre 2017 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio di € 66,31 per quote non pagate. L'amministratore riferisce per le vie brevi che non risultano versamenti effettuati per il 2018.

• **Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 23**

Comune	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo (CS)	62	769	23	C/2	2	8 Mq

L'immobile in esame consiste in un locale di deposito posto al piano seminterrato di circa 8 Mq al quale si accede elusivamente da un corridoio comune con altri locali che parte dal vano scala condominiale.

La situazione dei luoghi è rappresentata dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n° 16) . Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nelle immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore.

Sono presenti all'interno alcuni elementi sanitari (lavandino e WC).

All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito durante il sopralluogo dal Sig. [REDACTED], al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.

Non è presente impianto termico.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale.

Dalla documentazione inviata dall'amministratore condominiale Arch. [REDACTED] (Allegato n° 18) si evince che l'immobile equivale a 1,150 millesimi della "Tabella 04 Generale F3" oltre a 1,630 millesimi della "Tabella 05 -C- Scale e Ascensore" e 11,930 millesimi della "Tabella 06 -D- And. E Sem." pertanto ha una rata mensile condominiale di € 0,63 (in base al riparto del bilancio preventivo 2017) e alla data del 31 Dicembre 2017 l'immobile in esame ha un debito verso il condominio di € 35,46 per quote non pagate. L'amministratore riferisce per le vie brevi che non risultano versamenti effettuati per il 2018.



## 2.5 QUESITO N°5

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta del pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel 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;**

Esiste sostanziale corrispondenza fra quanto in precedenza descritto e quanto pignorato.

I dati (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) contenuti nel pignoramento sono conformi a quelli degli immobili descritti e ne consentono la loro univoca identificazione.

L'unica anomalia riscontrata sta nel fatto che gli immobili sono attualmente intestati catastalmente (Allegato n° 5) ancora alla società costruttrice [REDACTED] nonostante l'atto compravendita a favore della società [REDACTED] (Allegato n° 7).

## 2.6 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;**

I cespiti sono regolarmente accatastati. L'unica anomalia sta nel fatto che gli immobili sono attualmente intestati catastalmente (Allegato n° 5) ancora alla società costruttrice [REDACTED] nonostante l'atto compravendita a favore della società [REDACTED] (Allegato n° 7).

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate si evince che per presentare ogni domanda di voltura si devono versare 55,00 euro a titolo di tributo speciale catastale, a cui si devono aggiungere 16,00 euro di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

Inoltre si devono pagare le sanzioni per mancata o tardiva presentazione voltura catastale e gli interessi di mora calcolati in base alla data di presentazione della domanda.



## 2.7 QUESITO N°7

### **Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Come si evince dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 01/03/2010 le particelle in oggetto risultano agibili con destinazione d'uso "Autorimesse e Magazzini-Locali di deposito" (Allegato n° 15).

## 2.8 QUESITO N°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 dagli articolo 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,nr. 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,nr. 47 ovvero dall'art. 46,comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001,nr. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Gli immobili sono stati realizzati in conformità alle autorizzazioni e/o concessioni a suo tempo rilasciate alla ditta "██████████", giusto permessi di costruire n° 81 del 22/08/2006 (Allegato n° 13) e permesso di costruire in variante n° 111 del 28/12/2007 rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo (Allegato n° 14).

Dalla presa visione nei fascicoli comunali del progetto autorizzato, gli immobili risultano conformi (Allegato n° 12).

Gli immobili sono dotati di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 01/03/2010 dal quale si evince che le particelle in oggetto risultano agibili con destinazione d'uso "Autorimesse e Magazzini-Locali di deposito" (Allegato n° 15).

Dalla analisi della documentazione, al Comune di Montalto Uffugo non risultano abusi.



## 2.9 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;**

Per la formulazione dei lotti sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- Univoca identificazione catastale;
- Omogeneità e funzionalità del singolo lotto ;
- Vendibilità separata;

In base a queste valutazioni, avendo ogni immobile una propria identificazione catastale, un proprio ingresso e una differente appetibilità di mercato anche per le diverse metrature, risulta conveniente non accorpare nessun immobile e quindi individuare n°5 lotti di vendita.

- **Lotto N°1** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 22 Mq. Confinante con locale garage sub. 20, corridoio di accesso e locale cantina censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 76,13.
- **Lotto N°2** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 21 Mq. Confinante con locale garage sub. 19, corridoio di accesso e locale garage sub. 21 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 72,67.
- **Lotto N°3** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 60 Mq. Confinante con locale garage sub. 20, corridoio di accesso e locale cantina sub. 22 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 207,62.
- **Lotto N°4** : Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 11 Mq. Confinante con locale garage sub. 21, corridoio di accesso e locale cantina sub. 23 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 22, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 34,09.
- **Lotto N°5** : Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 8 Mq. Confinante con locale garage sub. 22, corridoio di accesso e vano scale censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 23, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 24,79.



### **2.10 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 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 alla valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;**

Ipotesi non verificata in quanto gli immobili sono tutti pignorati per intero.

### **2.11 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 rilasci o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene.**

Gli immobili sono utilizzati come deposito dal Sig. [REDACTED].

### **2.12 QUESITO N°12**

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

Ipotesi non verificata.



**2.13 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;**

Dalla documentazione in possesso e rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo non si evincono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né si è rilevato l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici.

L'amministratore condominiale Arch. ██████████ non ha indicato l'esistenza di vincoli di natura condominiale se non gli oneri di gestione già indicati nei punti precedenti (Quesito N°4) e ulteriormente descritti nel prossimo Quesito N°13 Bis.

**2.14 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;**

Dall'ultimo bilancio consuntivo condominiale approvato (consuntivo 2015-2016), inviato dall'amministratore condominiale Arch. ██████████ si evince la seguente situazione condominiale:

Particella	Sub	Tabella 04 Tab. "A" GEN Millesimi	Tabella 05 Tab. "C" SCALE Millesimi	Tabella 06 Tab. "D" AND. Millesimi	Saldo al 31/12/2016
769	19	22,500	31,850	233,690	€ 550,55
	20	8,040	11,390	83,510	€ 195,05
	21	8,360	11,840	86,830	€ 203,82
	22	1,600	2,280	16,670	€ 58,15
	23	1,150	1,630	11,930	€ 27,90



A questa situazione debitoria si aggiungono le quote non versate per il 2017 e primi mesi del 2018 (non risultano versamenti fatti riguardanti questo periodo)

Particella	Sub	Quote ordinarie mensili per l'anno 2017	Saldo Ordinario 2017	Quote ordinarie mensili per l'anno 2018	Saldo ordinario fino a Aprile 2018	TOTALE SPESE AD APRILE 2018
769	19	€ 12,38	€148,56	€ 12,38	€ 49,52	<b>€ 748,63</b>
	20	€ 4,42	€ 53,04	€ 4,42	€ 17,68	<b>€ 265,77</b>
	21	€ 4,60	€ 55,20	€ 4,60	€ 18,40	<b>€ 277,42</b>
	22	€ 0,68	€ 8,16	€ 0,68	€ 2,72	<b>€ 69,03</b>
	23	€ 0,63	€ 7,56	€ 0,63	€ 2,52	<b>€ 37,98</b>

## 2.15 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 dalla 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 stima del presente immobile viene adottato il criterio sintetico-comparativo che consente di determinare il valore di un bene, deducendolo da quello altrove di fatto attribuito ad un altro bene che presenti caratteristiche simili a quella oggetto di accertamento.

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, gli elementi a base della comparazione sono stati acquisiti da:

- **informative delle agenzie immobiliari;**
- **vendite recenti di beni con caratteristiche simili nella stessa località ;**
- **quotazioni immobiliari** dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio dalle quali si evince che :

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

**Provincia:** COSENZA

**Comune:** MONTALTO UFFUGO

**Fascia/zona:** Suburbana/ZONA INDUSTRIALE SETTIMO TAVERNA

**Codice di zona:** E4

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	890	L	2,6	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	590	790	L	2,1	2,9	L

Dove :

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Inoltre si è tenuto presente dei seguenti fattori peculiari:

- 1) L'immobile si presenta in buono stato di conservazione;
- 2) La tipologia di fabbricato e le dimensioni risultano confacenti alle richieste dal mercato;
- 3) L'immobile è dotato di tutti i servizi necessari;



- 4) per questa tipologia di immobili il prezzo di mercato attribuito oscilla da un minimo di euro 400,00 per metro quadro ad un massimo di euro 600,00 per metro quadro.

- Pertanto è stato attribuito a metro quadrato il valore di euro 500,00;

Tenuto conto delle premesse, dei fattori peculiari, delle prospettive future, dello stato conservativo, valutati opportunamente le caratteristiche tecniche, vista e verificata l'estensione, il calcolo del valore dei lotti è il seguente:

- **Lotto N°1** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 22 Mq. Confinante con locale garage sub. 20, corridoio di accesso e locale cantina censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 76,13.

€ 500,00 ( *prezzo attribuito* ) X 22,00 mq = **€ 11.000,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 1.650,00;

**VALORE DEL BENE: € 9.350,00**

- **Lotto N°2** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 21 Mq. Confinante con locale garage sub. 19, corridoio di accesso e locale garage sub. 21 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 72,67.

€ 500,00 ( *prezzo attribuito* ) X 21,00 mq = **€ 10.500,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 1.575,00;

**VALORE DEL BENE: € 8.925,00**

- **Lotto N°3** : Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 60 Mq. Confinante con locale garage sub. 20, corridoio di accesso e locale cantina sub. 22 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 207,62.

€ 500,00 ( *prezzo attribuito* ) X 60,00 mq = **€ 30.000,00** ;



abbattimento forfettario del 15% : - € 4.500,00;

**VALORE DEL BENE: € 25.500,00**

- **Lotto N°4** : Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 11 Mq. Confinante con locale garage sub. 21, corridoio di accesso e locale cantina sub. 23 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 22, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 34,09.

€ 500,00( *prezzo attribuito* ) X 11,00 mq = **€ 5.500,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 825,00;

**VALORE DEL BENE: € 4.675,00**

- **Lotto N°5** : Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 8 Mq. Confinante con locale garage sub. 22, corridoio di accesso e vano scale censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 23, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 24,79.

€ 500,00( *prezzo attribuito* ) X 8,00 mq = **€ 4.000,00** ;

abbattimento forfettario del 15% : - € 600,00;

**VALORE DEL BENE: € 3.400,00**

## 2.16 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 e il suo prezzo base.**

VEDI ALLEGATO FOGLIO RIASSUNTIVO



## CONCLUSIONI

Espletato completamente il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegnando la presente relazione, resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante n° 18 gruppi di elaborati.

Cosenza, 14 Maggio 2018

Il C.T.U.  
Ing. Montanini Andrea



# TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI N.R.G.E. 70/2015 E N.R.G.E. 77/2016

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GIORGIO PREVITE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO: ING. ROSARIO MASTROIANNI

**OGGETTO: *INTEGRAZIONE PERITALE***

IL TECNICO

*Ing. Rosario Mastroianni*



**EcoHouse** studio  
servizi per l'ingegneria

*Ing. Rosario Mastroianni EcoHouse Studio*  
Via Presidi 115 – 87040 Parenti (CS)  
mail: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)  
tel: 329 5664983



## Indice

1. Premessa .....	2
2. Descrizione dei luoghi .....	3
3. Stima degli immobili .....	9
4. Individuazione dei lotti da mandare in vendita.....	13
5. Allegato 1 .....	15



## 1. Premessa

---

Il sottoscritto Ing. Rosario Mastroianni, con studio in Parenti (CS) alla Via Presidi n°115, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5292 dal 14/04/2010, in qualità di tecnico incaricato dall'Avv. Maria Clara Ciconte, delegato alla vendita nella procedura iscritta al n. 70/2015, giusto provvedimento del G.E. Dott. Giorgio Previte del 02.07.2020, redige la presente RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, costituente un'integrazione peritale relativa agli immobili delle procedure riunite R.G. 70/2015 e 77/2016.

La procedura N.R.G. 70/2015 era stata intrapresa dalla ██████████ SPA contro la ██████████ SRL ed aveva ad oggetto l'espropriazione immobiliare dell'area urbana sita nel Comune Montalto Uffugo (CS) e figurante in Catasto Urbano al Foglio 62, particella 768, sub.3.

La procedura N.R.G. 77/2016 era stata intrapresa dalla BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA contro la ██████████ SRL ed aveva ad oggetto l'espropriazione immobiliare degli immobili situati nel Comune Montalto Uffugo (CS) e figuranti in Catasto Urbano al Foglio 62, particella 769, sub. 19, 20, 21, 22 e 23.

Gli immobili oggetto di pignoramento delle due procedure esecutive, vista la situazione dei luoghi, devono essere esaminati e valutati unitamente l'uno agli altri, in quanto la corte pignorata nella procedura N.R.G.E. 70/2015 è comune ai magazzini oggetto della procedura N.R.G.E. 77/2016. Pertanto, fermo restando la validità delle precedenti relazioni di consulenza tecnica redatte distintamente per gli immobili delle due procedure esecutive, si redige la presente relazione, come integrazione peritale, che tiene conto di una ricostruzione unitaria dei beni periziati.

Si riportano in Allegato 1 il provvedimento del G.E. e il conferimento del mandato al delegato alla vendita con l'accettazione del CTU.



## 2. Descrizione dei luoghi

---

Il complesso residenziale su cui insiste l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Sant'Antonello, zona di completamento e ristrutturazione secondo quanto riportato dal PRG. L'area si trova a circa 1 km dal centro urbano della frazione di Settimo di Montalto Uffugo e quindi dei servizi essenziali, a 10 km dal centro storico di Montalto Uffugo, a 13 km dall'area urbana di Cosenza e a 5 km dall'uscita dell'autostrada.



Figura 1: Ortofoto di una porzione del Comune di Montalto Uffugo con l'individuazione del complesso residenziale

Il complesso residenziale è costituito da due edifici, di quattro piani fuori terra oltre il piano seminterrato. Un primo fabbricato, con pianta a “L” confina a sud con l'immobile in oggetto e un secondo fabbricato collegato al primo tramite giunto tecnico.

Gli ingressi agli edifici sono sul lato Ovest a livello del piano campagna, e sullo stesso lato si trova un'area recintata provvista di spazi parcheggi a servizio delle unità abitative. Sul lato Est del complesso immobiliare, privo di recinzione, si trovano al piano seminterrato magazzini e box auto. Il complesso residenziale risulta di recente costruzione con strutture degli edifici in cemento armato. Le finiture dell'intero complesso appaiono di un buon livello, così come anche lo stato manutentivo complessivo, fatta eccezione per l'area esterna in posizione Est.





Figura 2: Ortofoto con individuazione dell'area esterna di pertinenza degli immobili e stralcio del foglio di mappa n° 62 con l'identificazione del complesso immobiliare

Gli immobili pignorati sono n. 5 magazzini ed un'area esterna di pertinenza degli stessi. Essi sono schematizzati nella figura seguente e sono individuati dai dati catastali. Nel seguito verranno descritti singolarmente.

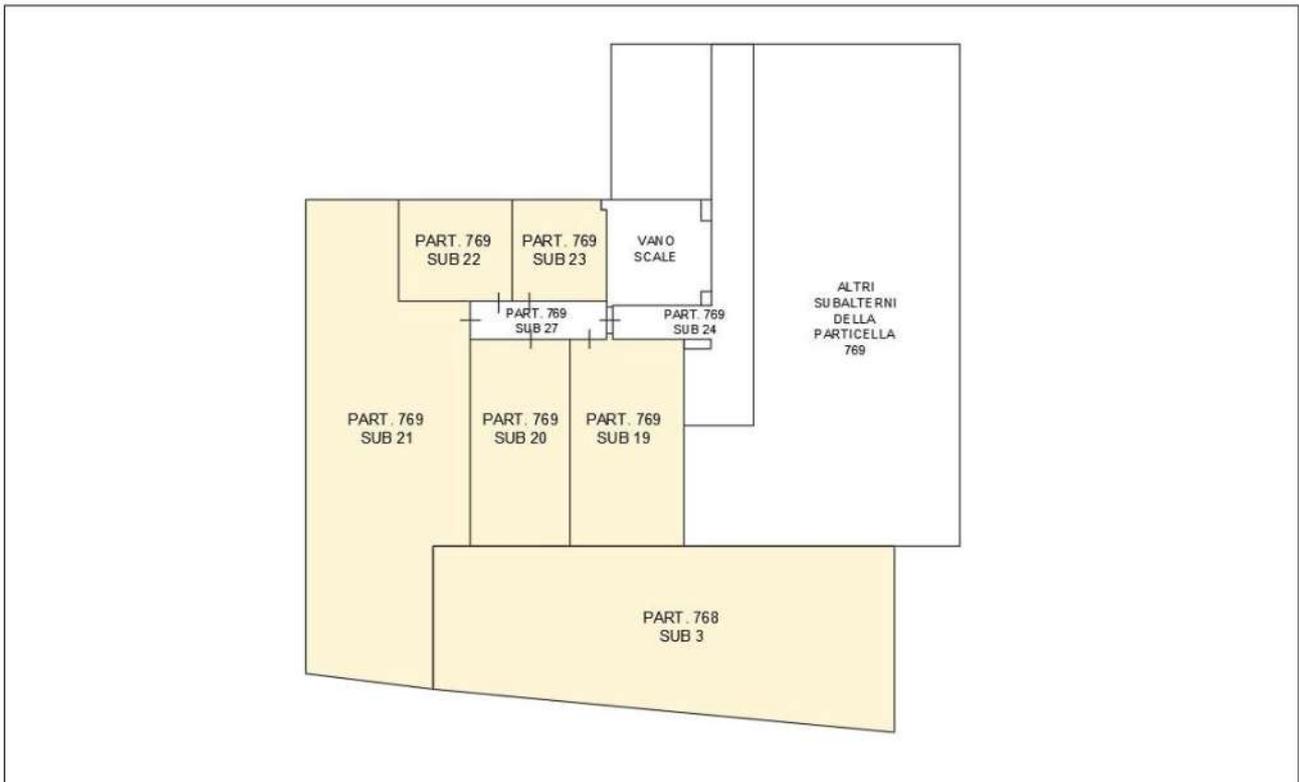


Figura 3: Planimetria con individuazione degli immobili oggetto di pignoramento



### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 19**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	62	769	19	C/6	U	22 mq

*L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 22 mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali (part. 769 sub 27) che parte dal vano scala condominiale e sia da una porta-saracinesca che affaccia sulla particella 768 sub 3 del foglio 62.*

*Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nella immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.*

*L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore, è inoltre presente una porta in alluminio e vetri prima della saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato.*

*All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame e collegato, per come riferito dal [REDACTED] al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.*

*Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.*

*Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. [REDACTED] come deposito di materiale musicale (cd, casse acustiche, insegne).*

### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 20**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	62	769	20	C/6	U	21 mq

*L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 21 mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali (part. 769 sub 27) che parte dal vano scala condominiale e sia da una porta-saracinesca che affaccia sulla particella 768 sub 3 del foglio 62.*

*Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nella immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.*

*L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore è inoltre presente una porta in alluminio e vetri prima della saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato.*

*All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame e collegato, per come riferito dal Sig. [REDACTED] al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.*

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983

Pagina 5



Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. ██████████ come deposito di materiale.

### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 21**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	62	769	21	C/6	U	60 mq

L'immobile in esame consiste in un locale garage posto al piano seminterrato di circa 60 mq al quale si può accedere sia da un corridoio comune con altri locali (part. 769 sub 27) che parte dal vano scala condominiale, sia da una porta-saracinesca o da un portoncino blindato che si affacciano sulla particella 768 sub 3 del foglio 62.

Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nella immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio che porta direttamente al locale in esame in quanto manca la parete con la porta di accesso che doveva delimitare l'immobile dal corridoio.

Dall'esterno come indicato si può accedere attraverso una saracinesca a rullo in acciaio zincato e verniciato o attraverso un portoncino classico tipo blindato.

Accedendo dalla saracinesca si nota che è stata installata una parte in cartongesso ancora non rifinita che divide in due l'immobile in esame separando questa porzione dalla restante alla quale si può invece accedere dal portoncino blindato o dal vano scala comune.

L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate (ad eccezione della suddetta parete in cartongesso) con particolare alternanza di due tonalità di colore.

All'interno sono presenti plafoniere a neon alimentate da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito dal Sig. ██████████, al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori.

Non è presente impianto termico anche se all'esterno fuoriescono dei tubi in rame e un tubo corrugato tipico di un impianto di condizionamento evidentemente presente in precedenza.

Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. ██████████ come deposito di materiale.

### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 22**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	62	769	22	C/2	2	11 mq

L'immobile in esame consiste in un locale di deposito posto al piano seminterrato di circa 11 mq al quale si accede elusivamente da un corridoio comune (part. 769 sub 27) con altri locali che parte dal vano scala condominiale.

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983

Pagina 6



*Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nella immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.*

*L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore.*

*All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito dal Sig. ██████████, al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori. Non è presente impianto termico.*

*Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. ██████████ come deposito di materiale.*

### **Immobilie censite al Foglio 62 Part. 769 Sub. 23**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza
Montalto Uffugo	62	769	23	C/2	2	8 mq

*L'immobile in esame consiste in un locale di deposito posto al piano seminterrato di circa 8 mq al quale si accede elusivamente da un corridoio comune (part. 769 sub 27) con altri locali che parte dal vano scala condominiale.*

*Appena entrati nel fabbricato dal portone posto al piano seminterrato, nella immediatezza delle scale si trova una porta in legno attraverso la quale si passa ad un piccolo corridoio dove si trova una ulteriore porta in legno di accesso al locale in esame.*

*L'immobile risulta in ottimo stato conservativo, i pavimenti in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate con particolare alternanza di due tonalità di colore.*

*Sono presenti all'interno alcuni elementi sanitari (lavandino e WC).*

*All'interno è presente una plafoniera a neon che viene alimentata da un impianto elettrico sottotraccia che è comune per i 5 immobili in esame collegato, per come riferito dal Sig. ██████████, al contatore elettrico del suo appartamento posto ai piani superiori. Non è presente impianto termico.*

*Il locale è attualmente utilizzato dal Sig. ██████████ come deposito di materiale.*

### **Immobilie censite al Foglio 62 Part. 768 Sub. 3**

Comune	Foglio	Part.	Sub	Categoria	Consistenza
Montalto Uffugo	62	768	3	Area Urbana	77 mq

*L'immobile in esame consiste in un'area urbana confinante con l'edificio catastalmente individuato con le particelle n. 769 e 770.*

*Si tratta di un cortile esterno pavimentato che dà accesso a tre locali posti al piano seminterrato più un portone di ingresso non indicato negli elaborati presenti in comune, ma indicato sulla planimetria catastale del subalterno di riferimento. Gli immobili che hanno accesso dalla particella in esame sono:*

*Foglio 62 – Particella 769 – sub 19*

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983



*Foglio 62 – Particella 769 – sub 20*

*Foglio 62 – Particella 769 – sub 21*

*L'area risulta pavimentata con blocchi in vibrocemento autobloccanti. Sull'area sono presenti 5 pozzetti che da un'analisi visiva sembrano essere pozzetti d'ispezione per la rete di raccolta delle acque piovane e per l'ispezione della rete di smaltimento delle acque nere. L'immobile si presentava in uno stato di manutenzione non ottimale in quanto vi era la presenza di erbacce sulle estremità dell'area. L'area non è chiusa da cancelli ma si presenta accessibile.*



### 3. Stima degli immobili

---

Premesso che l'incarico conferito allo scrivente è quello di effettuare un'integrazione peritale e, confermata la validità delle due precedenti relazioni di consulenza tecnica redatte in modo distinto per gli immobili delle due procedure esecutive, per quanto riguarda la stima degli immobili pignorati, si fa riferimento alle stime già effettuate nelle sopra citate relazioni. Infatti, da indagini effettuate è emerso che il mercato immobiliare non ha subito variazioni sostanziali dalle date di redazione delle relazioni ad oggi. L'integrazione peritale consiste sostanzialmente nell'accorpore al valore dei magazzini il valore dell'area esterna, essendo quest'ultima pertinenza degli immobili. Pertanto, atteso che il valore dell'area esterna era risultato essere pari a 2.200,00 € e, poiché lo spazio di che trattasi è pertinenza di n. 5 immobili, nella stima dei magazzini verrà attribuito ad ogni immobile un valore aggiunto pari ad 1/5 del valore totale, e dunque di 440,00 €.

Ciò premesso, si riporta per ogni immobile il valore di mercato.

#### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 19**

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 22 mq. Confinante con locale garage sub 20, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 76,13.

Valore al metro quadrato x superficie commerciale:

$$500,00 \text{ €/mq (prezzo attribuito)} \times 22,00 \text{ mq} = 11.000,00 \text{ €}$$

Valore dell'immobile + Valore dell'area di pertinenza esterna:

$$11.000,00 \text{ €} + 440,00 \text{ mq} = 11.440,00 \text{ €}$$

VALORE DEL BENE: € 11.440,00

#### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 20**

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 21 mq. Confinante con locale garage sub 19, corridoio di accesso sub 27 e locale garage sub 21 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 72,67.

Valore al metro quadrato x superficie commerciale:

$$500,00 \text{ €/mq (prezzo attribuito)} \times 21,00 \text{ mq} = 10.500,00 \text{ €}$$

Valore dell'immobile + Valore dell'area di pertinenza esterna:

$$10.500,00 \text{ €} + 440,00 \text{ mq} = 10.940,00 \text{ €}$$

VALORE DEL BENE: € 10.940,00

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983



## Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 21

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 60 mq. Confinante con locale garage sub 20, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina sub 22 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 207,62.

Valore al metro quadrato x superficie commerciale:

$$500,00 \text{ €/mq (prezzo attribuito)} \times 60,00 \text{ mq} = 30.000,00 \text{ €}$$

Valore dell'immobile + Valore dell'area di pertinenza esterna:

$$30.000,00 \text{ €} + 440,00 \text{ mq} = 30.440,00 \text{ €}$$

Da tale cifra va detratto il costo di realizzazione di una parete di 1,20 metri che delimita il confine tra il sub 21 ed il sub 27. Per determinare tale costo si è fatto riferimento al Prezziario 2017 della Regione Calabria, dopo di che si è considerato un ribasso del 20%, solitamente effettuato dalle imprese che operano sul territorio.

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOT.
1	PR.E.0820.100.a	Tramezzatura di mattoni posti in foglio e malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte. Con mattoni forati a quindici fori (12-13x25x25 cm): con malta idraulica MISURAZIONI: SOMMANO mq		1,20		3,000		32,56	117,22
2	PR.E.1620.10.b	Intonaco grezzo o rustico, o fratazzato, steso a mano e costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato tirato in piano a fratazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, per spessore di circa 20 mm. Per interni su pareti verticali: con malta fine di sabbia MISURAZIONI: SOMMANO mq	2,00	1,20		3,000		15,55	111,96
3	PR.E.1620.50.b	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta fine di sabbia MISURAZIONI: SOMMANO mq	2,00	1,20		3,000		22,09	159,05

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983

Pagina 10



4	PR.E.2110.20.a	Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio ed inerti minerali, a norma DIN 18363, idoneo per superfici miste (minerali ed organiche), applicato a pennello Fondo fissante, ancorante ed isolante a base di silicato di potassio MISURAZIONI: SOMMANO mq	2,00	1,20	3,000	2,45	17,64
5	PR.E.2120.30.a	Tinteggiatura a tempera di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura: Su superfici interne. compenso per due mani a coprire MISURAZIONI: SOMMANO mq	2,00	1,20	3,000	3,24	23,33
6	PR.E.1820.10.a	Porta interna in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di telaio maestro in listellare impiallacciato dello spessore di 8/11 mm, coprifili ad incastro in multistrato e tutta la ferramenta necessaria per il fissaggio, con esclusione delle maniglie e degli eventuali vetri, movimento e chiusura, delle dimensioni standard di 210 x 60-70-80-90 cm. Con anta cieca liscia noce tanganika MISURAZIONI: SOMMANO cad	1,00			267,60	267,60
		<b>TOTALE euro</b>					<b>696,79</b>

documento realizzato con **PriMus** for Excel by **ACCA software** S.p.A.

La cifra ottenuta con il Prezzario Regionale di 696,79 euro, ribassata del 20%, risulta pari a 557,43 euro e, approssimando per eccesso, si ottiene il valore di 560,00 euro.

Pertanto, al valore del bene sopra riportato di 30.440,00 euro va sottratta la cifra di 560,00 euro.

VALORE DEL BENE: € 29.880,00

### **Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 22**

Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 11 mq. Confinante con locale garage sub 21, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina sub 23 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 22, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 34,09.

Valore al metro quadrato x superficie commerciale:

$$500,00 \text{ €/mq (prezzo attribuito)} \times 11,00 \text{ mq} = 5.500,00 \text{ €}$$

Valore dell'immobile + Valore dell'area di pertinenza esterna:

$$5.500,00 \text{ €} + 440,00 \text{ mq} = 5.940,00 \text{ €}$$

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983



VALORE DEL BENE: € 5.940,00

**Immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub. 23**

Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 8 mq. Confinante con locale garage sub 22, corridoio di accesso sub 27 e vano scala censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 23, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 24,79.

Valore al metro quadrato x superficie commerciale:

$500,00 \text{ €/mq (prezzo attribuito)} \times 8,00 \text{ mq} = 4.000,00 \text{ €}$

Valore dell'immobile + Valore dell'area di pertinenza esterna:

$4.000,00 \text{ €} + 440,00 \text{ mq} = 4.440,00$

Da tale cifra va detratto il costo di rimozione dei sanitari presenti all'interno del locale. Dopo aver effettuato un'indagine di mercato, è emerso che un idraulico operante sul territorio per tale lavorazione richiede un importo di 80,00.

Pertanto, al valore del bene sopra riportato di 4.440,00 euro va sottratta la cifra di 80,00 euro.

VALORE DEL BENE: € 4.360,00



#### 4. Individuazione dei lotti da mandare in vendita

---

In seguito all'accorpamento degli immobili pignorati e con riferimento alla determinazione dei lotti da mandare in vendita, si propongono n. 2 ipotesi che si differenziano per la vendita degli immobili in modo distinto o in modo accorpato. Nel seguito si riportano le due ipotesi con la determinazione del lotto ed il relativo valore, comprensivo dell'abbattimento forfettario del 15%.

**IPOTESI N.1:** Determinazione di n. 5 lotti, ognuno dei quali è costituito da una unità immobiliare con 1/5 di area esterna di pertinenza. Tale ipotesi presuppone la dismissione degli impianti tecnologici presenti, attualmente a servizio di tutti i magazzini, e la realizzazione di una piccola porzione di parete che renda indipendente il subalterno 21.

- **LOTTO N.1: Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub 19 + 1/5 dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 22 mq. Confinante con locale garage sub 20, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 19, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 76,13.

Valore del bene: € 11.440,00

Abbattimento forfettario del 15% = € 1.716,00

**Prezzo base di vendita: € 9.724,00**

- **LOTTO N.2: Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub 20 + 1/5 dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 21 mq. Confinante con locale garage sub 19, corridoio di accesso sub 27 e locale garage sub 21 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 20, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 72,67.

Valore del bene: € 10.940,00

Abbattimento forfettario del 15% = € 1.641,00

**Prezzo base di vendita: € 9.299,00**

- **LOTTO N.3: Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub 21 + 1/5 dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

Locale garage posto al piano seminterrato della superficie di circa 60 mq. Confinante con locale garage sub 20, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina sub 22 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 21, Z.c. 2, categoria C/6, classe U, R.C. Euro 207,62.

Valore del bene: € 29.880,00

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983

Pagina 13



Abbattimento forfettario del 15% = € 4.482,00

**Prezzo base di vendita: € 25.398,00**

- **LOTTO N.4: Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub 22 + 1/5 dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 11 mq. Confinante con locale garage sub 21, corridoio di accesso sub 27 e locale cantina sub 23 censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 22, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 34,09.

Valore del bene: € 5.940,00

Abbattimento forfettario del 15% = € 891,00

**Prezzo base di vendita: € 5.049,00**

- **LOTTO N.5: Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 769 Sub 23 + 1/5 dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

Locale cantina posto al piano seminterrato della superficie di circa 8 mq. Confinante con locale garage sub 22, corridoio di accesso sub 27 e vano scala censito al NCEU Comune di Montalto Uffugo (CS) – Foglio 62 Part. 769 Sub. 23, Z.c. 2, categoria C/2, classe 2, R.C. Euro 24,79.

Valore del bene: € 4.360,00

Abbattimento forfettario del 15% = € 654,00

**Prezzo base di vendita: € 3.706,00**

**IPOTESI N.2:** Determinazione di un unico lotto, costituito dall'accorpamento di tutte le unità immobiliari. Tale ipotesi non comporta alcun genere di lavorazione né di tipo edile, né di tipo impiantistica, in quanto si presenta già con una configurazione di unico immobile, con più vani. Per tale motivo, il valore del bene sotto indicato non sarà decurtato delle lavorazioni indicate nel capitolo 3 relativamente ai subalterni 21 e 23.

- **LOTTO N.1: Intera proprietà degli immobili censiti al Foglio 62 Part. 769 Sub 19, 20, 21, 22 e 23 + Intera proprietà dell'immobile censito al Foglio 62 Part. 768 Sub 3**

N. 5 locali di diversa metratura posti al piano seminterrato, confinanti con corridoio comune (Foglio 62 Part. 769 Sub 27) e confinanti con vano scala e vano scala (Foglio 62 Part. 769 Sub 24), con area esterna pavimentata di circa 77 mq.

Valore del bene: € 63.200,00

Abbattimento forfettario del 15% = € 9.480,00 €

**Prezzo base di vendita: € 53.720,00**

---

**Ing. Rosario Mastroianni - Studio EcoHouse**

Via Presidi 115 - 87040 - Parenti (CS)

email: [ing.rosariomastroianni@gmail.com](mailto:ing.rosariomastroianni@gmail.com)

pec: [ing.rosariomastroianni@pec.it](mailto:ing.rosariomastroianni@pec.it)

Tel. 329 5664983

Pagina 14



## 5. Allegato 1

---

Si riportano nella pagina seguente il provvedimento del G.E. e il conferimento del mandato al delegato alla vendita con l'accettazione del CTU.

Parenti, 16/11/2020

Il Consulente Tecnico Incaricato

Ing. Rosario Mastroianni

