

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CAUSA CIVILE n.209/2017 R.G.E.

VERTENZA TRA

**Banca Per lo Sviluppo della Cooperazione
di Credito spa** (creditore procedente) +
altri

e

(debitore esecutato)

GIUDICE: dott.ssa Giusi Ianni

C.T.U.: ing. Marilena Collorafi

Cosenza, 13.03.2019

Il C.T.U.

Ing. Marilena Collorafi

1.0 PREMESSA (Conferimento Incarico - Formulazione Quesiti)

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale Civile di Cosenza, conferiva alla sottoscritta, ingegnere Marilena Collorafi, con studio in Cosenza, Viale Trieste n.80, l'incarico di C.T.U. nel Procedimento Esecutivo n.209/2017 pendente tra

Banca Per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa (creditore procedente) + altri
e
(debitore esecutato)

Prestato il giuramento di rito, mi venivano sottoposti i seguenti quesiti:

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui agli articoli 567, secondo comma, codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;**
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);**

3. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;
4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale **LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;**
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n.47.

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

9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo, inoltre, (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa 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 alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dell'articolo 846 c.c. e dalla L. 3

giugno 1940, n.1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

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

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 l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare fissava il termine per il deposito della Relazione Tecnica Peritale scritta in almeno giorni 45 prima (22.09.2018) dell'udienza fissata per il 06.11.2018.

Lo stesso Giudice, all'udienza del 11.04.2018, autorizzava il C.T.U. al ritiro dei fascicoli di parte, oggetto della presente vertenza.

A seguito di istanza motivata, il Giudice, con provvedimento del 23.09.2018, concedeva una proroga di 90 giorni fissando la nuova scadenza al 22.12.2018.

Preso atto delle difficoltà di accesso, è stata inoltrata ulteriore istanza motivata ed il Giudice, con provvedimento del 17.12.2018, concedeva ulteriore proroga di 90 giorni fissando la nuova scadenza per la presentazione della perizia al **22.03.2019**.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono:

Unità immobiliari, siti nel Comune di Montalto Uffugo in località Salerno e precisamente:

- Villetta su due livelli, riportata al Catasto al foglio 74, particella 745 sub 1;
- n. 8 appartamenti e n.9 locali garages facenti parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, riportati al catasto al foglio 74, particella 750 sub 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22;
- Quozienti di terreno edificabile riportato in catasto al foglio 74, particelle 467 e 473.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13.06.2018 alle ore 17.30 con sopralluogo presso gli immobili di proprietà della Società _____, previo avviso inoltrato tramite raccomandata A.R.

Nella predetta data non è stato possibile accedere a nessun immobile per assenza del proprietario.

Successivamente, il sottoscritto CTU ha ottenuto recapito cellulare di un socio della società _____ ed è stato fissato un nuovo sopralluogo che è avvenuto in data 29.06.2018 alle ore 10.00. In tale circostanza è stato possibile accedere solo ai locali mansardati sottotetto e a n.2 garages, nonché prendere visione dell'appezzamento di terreno.

Successivamente sono stati fissati sopralluoghi in data 18.07.2018, 15.10.2018, 07.11.2018, 14.11.2018, 19.11.2018 e 07.12.2018.

Durante i reiterati e sopraindicati sopralluoghi, la sottoscritta ha potuto accedere ad alcuni immobili in quanto occupati da soggetti che hanno dichiarato di detenerli a seguito di scritture private non registrate.

Successivamente, di concerto con il custode giudiziario nominato dall.mo Giudice, è stato possibile accedere ai restanti immobili, non ancora visionati, e quindi acquisire gli elementi tecnici per proseguire nella definizione della perizia.

2.0 DOCUMENTAZIONE IN ATTI A DISPOSIZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ingegnere Marilena Collorafi, al fine di dare risposta esauriente ai quesiti posti, ha proceduto all'acquisizione del maggior numero di dati ed elementi di indagine, utili per una corretta e completa valutazione, ed a tal fine si è proceduto, in prima istanza, ad un approfondito studio della documentazione in atti costituita da:

- A)** fascicolo dell'Espropriazione immobiliare;
- B)** fascicolo di parte della BCC Gestione Crediti Società per la gestione dei crediti spa e Banca Per Lo Sviluppo della Cooperazione di Credito spa, rappresentata e difesa dall'avvocato

Antonio Testa e domiciliata c/o Studio legale Testa-Mungo in via Tagliamento n.15, 87100 Cosenza (CS).

3.0) COMPITI DEL C.T.U. - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

3.1) Compiti e requisiti del C.T.U.

Il compito del C.T.U. è quello di rendere chiaro al Giudice tutto ciò che è inerente a questioni tecniche, deve infatti accertare e/o rilevare l'accaduto con assoluta imparzialità e serenità di giudizio, facendo affidamento sul proprio bagaglio culturale e sulla propria competenza, evidenziando gli elementi certi ed oggettivi di valutazione, per una corretta amministrazione della giustizia.

In sintesi, il Consulente deve svolgere compiutamente il proprio compito assumendo un ruolo di "Super Partes", indirizzando le proprie indagini ed accertamenti alle argomentazioni richieste dai quesiti formulati.

3.2) Svolgimento delle Operazioni Peritali

Per quanto concerne lo svolgimento dell'iter peritale, il C.T.U., in data 13.06.2018 alle ore 17.30, previo avviso formalizzato a mezzo raccomandata A.R., fissava il primo sopralluogo tecnico presso gli immobili della Società _____, siti in Montalto Uffugo (CS) alla località Salerni e sono proseguite con le modalità e scadenze sopra indicate.

Durante i sopralluoghi venivano ispezionati gli immobili oggetto della perizia, si procedeva alla misurazione di tutti i locali e si fotografavano i luoghi relativi agli immobili di che trattasi e si prendeva visione degli appezzamenti di terreno.

Il primo immobile si presenta indipendente e si sviluppa su piano terra e piano primo, con le caratteristiche di villa unifamiliare.

Gli altri immobili si trovano in un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto e un piano seminterrato. Al piano terra, primo e secondo, sono ubicati gli appartamenti oggetto di perizia, al piano sottotetto i locali di sgombero, mentre ai locali seminterrati vi sono allocati n. 9 garages sempre facenti parte del procedimento di cui alla presente perizia.

Gli appezzamenti di terreno si presentano liberi e confinanti con strada pubblica e slargo al servizio delle unità immobiliari esistenti. I terreni hanno vocazione edificatoria.

Di seguito, le indicazioni catastali degli immobili, divisi per tipologia.

1) Villetta: foglio 74 particella 745 sub 1, cat. A/2 classe 1, vani 7, rendita 542,2;

2) Appartamenti:

- foglio 74 p.IIa 750 sub 1 - Piano Terra, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita 503,55;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 4 - Piano Primo, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, rendita 271,14;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 5 - Piano Primo, cat. A/2, classe 1, vani 4, rendita 309,87;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 7 - Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 5, rendita 387,34;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 8 - Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 4,5, rendita 348,61;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 9 - Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, rendita 271,14;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 10 - Piano Sottotetto, cat. C/2, classe 1, mq 89, rendita 234,42;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 11 - Piano Sottotetto, cat. C/2, classe 1, mq 72, rendita 189,64.

Garages:

- foglio 74 p.IIa 750 sub 12 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 19, rendita 65,74;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 13 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 20, rendita 69,21;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 14 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 19, rendita 65,64;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 17 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 18, rendita 62,28;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 18 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 18, rendita 62,28;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 19 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 47, rendita 123,79;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 20 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 22, rendita 76,13;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 21 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 22, rendita 76,13;
- foglio 74 p.IIa 750 sub 22 - Piano Seminterrato, cat. C/6, classe U, mq 26, rendita 89,97.

3) Terreni:

- foglio 74 p.IIa 467, qualità di classe Sem. arboreto 2, sup. mq 633, reddito dominicale 2,62, reddito agrario 0,82;
- foglio 74 p.IIa 473, qualità di classe Sem.3, sup. mq 977, reddito dominicale 1,75, reddito agrario 1,25.

4.0) RISPOSTE AI QUESITI

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui agli articoli 567, secondo comma, codice procedura civile (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelle mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

La documentazione relativa agli immobili oggetto della perizia, in atti ed acquisita, risulta completa e valida alla redazione della Perizia Tecnica d'Ufficio e si riferisce ad:

- Villetta su due livelli, riportato al Catasto al foglio 74, particella 745 sub 1;
- n. 8 appartamenti e n.9 locali garages facente parte di una palazzina a tre piani fuori terra oltre sottotetto e seminterrato, riportati al catasto al foglio 74, particella 750 sub 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22;
- Quozienti di terreno edificabile riportato in catasto al foglio 74, particelle 467 e 473.

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);

Sui predetti immobili grava:

1. Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 09.08.2010 iscritta a Cosenza il 10.08.2010 ai nn.26190/5306 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop. e contro _____, gravante sull'intera piena proprietà del terreno edificabile in Montalto Uffugo, loc. Salerni, identificata in catasto al foglio 74, particelle 459 (di are 15,83) e 472 (di are 16.00). Sulla predetta ipoteca sono state eseguite le seguenti annotazione: fabbricato in Montalto Uffugo, identificato in catasto al foglio 74, particella 745/1; Ente urbano ivi riportato in catasto al foglio 74, particella 750 (di are 7,50);
2. Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop. e contro _____, sugli immobili siti in Montalto Uffugo: villetta, appartamenti, garages identificati in catasto fabbricati al foglio 74 particelle 750/21-750/22-750/10-750/11 e terreno edificabile, identificato in catasto al foglio74 particelle 467 e 473;
3. Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Cosenza del 27.10.2014 iscritta a Cosenza il 22.04.2015 ai nn.8735/903, a favore di _____ e contro _____, sugli immobili identificati in catasto fabbricati al foglio 74 particelle 745/1 e 750/5;
4. Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa e contro _____, gravante sugli immobili siti in Montalto Uffugo identificati in catasto fabbricati al foglio 74, particella 745/1 e particella 750 subalterni 1, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22 e catasto terreni al foglio 74 particelle 467 e 473.

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. 06 giugno 2001, n.380 dando prova, in caso di mancato

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

Non sono state acquisite le mappe censuarie in quanto sia gli immobili che i terreni sono stati di facile individuazione. Per gli immobili sono state acquisite le visure catastali, le piante e le planimetrie.

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;

1) Villetta

Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Salerni, disposta su due livelli, composta: al piano terra, da un ingresso soggiorno, ampia cucina e un bagno; al piano primo, da un piccolo disimpegno, n.3 camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Catastalmente identificato al foglio 74, particella 745 sub 1, categoria A/2, cl.1, vani 7, R.C. Euro 524,28. La superficie catastale è di mq 160,00.

La villetta è ubicata in zona di nuova urbanizzazione del Comune di Montalto Uffugo. Nella zona non vi sono attività commerciali e di servizi. Si tratta di zona residenziale, molto panoramica, in quanto si trova ubicata alla sommità della via Salerni.

La villetta è ben tenuta ed ha una corte esclusiva di circa mq 230,00 con alberi ornamentali, recinzione in ferro battuto, siepe in tuia e prato ben curato. Si accede attraverso un cancello pedonale ed uno carrabile.

La villetta si presenta rifinita con materiali anche pregiati. Gli infissi sono in legno, i pavimenti in gres porcellanato, le porte interne in legno. I bagni sono rivestiti con maioliche. Tutti gli impianti appaiono a norma. E' dotata di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori a fan coil, impianto di condizionamento, impianto fotovoltaico e termico, impianto di allarme e video sorveglianza.

L'immobile è realizzato con struttura in cemento armato e si presenta in ottimo stato di manutenzione.

L'immobile risulta edificato sulla base dei Permessi a Costruire n.2 del 14.01.2010 e n.26 del 26.05.2012. E' munito del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo n.54 prot. n.11123 del 31.10.2012.

La villetta, al momento del sopralluogo, è risultata occupata dalla famiglia e precisamente dal sig. , dalla Sig.ra e dalla loro figlia minore.

Il sig. ha dichiarato di occupare la villetta sulla base di un preliminare di vendita non registrato e che è in atto contenzioso legale.

Nel complesso si può affermare che la villetta è in buono stato di manutenzione ed i materiali impiegati sono di buona qualità.

Quanto appena descritto è evidenziato nel fascicolo fotografico (**allegato n.7**).

Come si rileva dalle piante (**allegati n.3, 4 e 5**), l'immobile si sviluppa su due livelli.

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa 136,00 mq oltre 7,00 mq di portico al piano terra, 12,00 mq di balconi al primo piano e circa 230,00 mq di corte esclusiva.

Per la determinazione del valore di mercato saranno utilizzati i predetti dati di superficie.

2) Fabbricato

Composto da tre piani fuori terra, un sottotetto da adibire a locali di sgombero e da un seminterrato con destinazione locali garages. L'immobile si presenta finito anche se appaiano deficienze diffuse che necessiterebbero di interventi di ripristino che possono catalogarsi come manutenzione ordinaria. Le scale sono in marmo, gli infissi delle finestre condominiali in legno. Il fabbricato è munito di un impianto autoclave e di un ascensore che allo stato risulta non collaudato e non funzionante.

persone. Gli impianti sono realizzati ma non ci sono i collegamenti alle utenze elettrico, idrico e gas. Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

Catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 4 Piano Primo, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, rendita 271,14, superficie catastale mq 70,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.11, 12 e 13**).

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq 66,00 circa oltre mq 12,00 circa di balconi.

Piano Primo – APP. C: n.1 appartamento lato Sud- Ovest, con accesso diretto dalla scala condominiale. L'appartamento si presenta con un ampio soggiorno-cucina, ripostiglio, due camere da letto e bagno. Nel complesso le rifiniture sono di tipo mediocre. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, come pure le porte interne. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo e gli impianti elettrico ed idrico sono funzionanti. Il bagno è rivestito in mattonelle di maiolica. Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 85,00 oltre circa 15,00 mq di balconi.

Catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 5 Piano Primo, cat. A/2, classe 1, vani 4, rendita 309,87, superficie catastale mq 91,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.14, 15 e 16**).

Al momento del sopralluogo, l'appartamento è risultato occupato dal sig.

e la sua famiglia. Il sig. _____ ha dichiarato di occupare l'appartamento sulla base di un preliminare di vendita non registrato.

Piano Secondo – APP. D: n.1 appartamento lato Est-Sud, con accesso diretto dalla scala condominiale. L'appartamento si presenta con un ampio soggiorno-cucina, un ripostiglio, tre camere da letto ed un bagno. Nel complesso le rifiniture sono di tipo mediocre. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, come pure le porte interne. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianti elettrico ed idrico. Il bagno è rivestito in mattonelle di maiolica. Gli impianti sono realizzati ma non ci sono i collegamenti alle utenze, elettrico, idrico e gas. Nel complesso si presenta in discreto stato

di manutenzione. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava libero da cose e persone.

Catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 7 Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 5, rendita 86,00, superficie catastale mq 86,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.17, 18 e 19**).

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 82,00 oltre circa 18,00 mq di balconi.

Piano Secondo – APP. E: n.1 appartamento lato Ovest- Nord, con accesso diretto dalla scala condominiale. L'appartamento si presenta con un ampio soggiorno-cucina, due ripostigli, due camere da letto ed un bagno. Nel complesso le rifiniture sono di tipo mediocre. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, come pure le porte interne. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico ed idrico. Il bagno è rivestito in mattonelle di maiolica. Gli impianti sono realizzati ma non ci sono i collegamenti alle utenze, elettrico, idrico e gas. Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava libero da cose e persone.

Catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 8 Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 4,5, rendita 348,61, superficie catastale mq 85,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.20, 21 e 22**).

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 81,00 oltre circa 18,00 mq di balconi.

Piano Secondo – APP. F: n.1 appartamento lato Est- Nord, con accesso diretto dalla scala condominiale. L'appartamento si presenta con un ampio soggiorno-cucina, due camere da letto ed un bagno. Nel complesso le rifiniture sono di tipo mediocre. I pavimenti sono in gres porcellanato, gli infissi in legno, come pure le porte interne. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto elettrico ed idrico. Il bagno è rivestito in mattonelle di maiolica. Gli impianti sono realizzati ma non ci sono i collegamenti alle utenze, elettrico, idrico e gas. Nel complesso si presenta in discreto stato di manutenzione. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava libero da cose e persone.

Catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 9 Piano Secondo, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, rendita 271,14, superficie catastale mq 70,00.

La superficie commerciale dell'abitazione è di circa mq 69,00 oltre circa 15,00 mq di balconi.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.23, 24 e 25**).

Piano sottotetto – LOCALE G: locali di sgombero, attualmente completamente liberi e rustici. Non sono presenti impianti e opere di finitura. Tutto intorno ai locali vi sono dei balconi-terrazzi anch'essi rustici. I locali sono liberi da tre lati Est-SUD-OVEST. Risultano accatastati e identificati al foglio 74 particella 750 sub 10.

La superficie commerciale complessiva è di circa mq 122,00 oltre un terrazzo di circa mq 46,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.26, 27 e 28**).

Piano sottotetto – LOCALE H: locali di sgombero, attualmente completamente liberi e rustici. Non sono presenti impianti e opere di finitura. Tutto intorno ai locali vi sono dei balconi-terrazzi anch'essi rustici. I locali sono liberi da tre lati EST-NORD-OVEST. Risultano accatastati e identificati al foglio 74 particella 750 sub 11.

La superficie commerciale complessiva è di circa mq 122,00 oltre un terrazzo di circa mq 46,00.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.29, 30 e 31**).

Terreni: n.2 appezzamenti di terreno edificabile riportati in catasto al foglio 74 particelle 467 e 473, confinante con strada pubblica, facenti parte di una lottizzazione e attualmente liberi con vocazione edificatoria sulla base degli indici riportati nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati n.32, 33, 34 e 35**).

Garages: n.9 box riportati in catasto al foglio 74 particella 750 sub 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, situati al piano seminterrato del fabbricato. L'accesso carrabile ai box-garages avviene attraverso una rampa connessa direttamente alla strada pubblica, mentre

l'accesso pedonale può avvenire anche attraverso scala condominiale interna al fabbricato.

Quanto appena descritto è evidenziato negli elaborati allegati (**allegati da n.36 a n.62**).

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato dei luoghi.

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;

Gli immobili risultano regolarmente accatastati.

7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Sotto il profilo urbanistico, occorre precisare che, gli immobili oggetto della perizia fanno parte di un progetto di lottizzazione e, per quanto riguarda le unità immobiliari (villetta e fabbricato), gli stessi risultano definiti e completati. Pertanto, in conformità al P.R.G. del Comune di Montalto Uffugo, gli immobili possono essere oggetto solo di ristrutturazione.

Per quanto riguarda i due appezzamenti di terreno, rientrano nella lottizzazione residenziale approvata dal Comune di Montalto Uffugo e rappresentano un lotto edificatorio ben definito, ricadente in zona di espansione residenziale C/1, con indice di fabbricabilità fondiaria pari a

1,275 mc/mq, giusto certificato di destinazione rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo in data 07.02.2019 prot. n.22 e prot. n.30975.

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

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

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia, e più precisamente: Villetta, identificata in catasto al foglio al foglio 74 particella 745 sub1; e Fabbricato, identificato al catasto al foglio 74 particella 750; risultano edificate sulla base del Permesso a Costruire n.2 del 14.10.2010 e del Permesso a Costruire in variante n.26 del 23.05.2012.

L'immobile denominato "Villetta" identificato al foglio 74 particella 745 sub 1 risulta munito di Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo, n.54 prot. n.111123 del 31.10.2012.

Per il fabbricato, identificato al foglio 74 particella 750, allo stato risulta sprovvisto del certificato di agibilità, peraltro non richiesto dal Costruttore/proprietario.

Si ritiene, comunque, a parere del sottoscritto CTU, che non vi sono elementi tali da impedire il rilascio del predetto certificato di agibilità. Infatti, per ottenerlo occorre produrre SCIA (Segnalazione certificata di agibilità) e allegare le certificazioni (Nulla-Osta genio civile, Certificato di regolare esecuzione degli Impianti elettrico, idrico e gas).

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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Le unità immobiliari possono essere venduti per lotti, per come di seguite si indicherà.

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 stimativa 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 alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 cod. proc. civ. dell'articolo 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;

Non vi sono immobili pignorati 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;

1) Villetta: Unità immobiliare catastalmente identificata al foglio 74, particella 745 sub 1, categoria A/2, cl.1, vani 7, R.C. Euro 524,28.

La villetta è occupata dalla famiglia e precisamente dal sig. , dalla Sig.ra e dalla loro figlia minore. Il sig. ha dichiarato di occupare la villetta sulla base di un preliminare di vendita non registrato e che è in atto contenzioso legale.

2) Piano Terra – APP. A: appartamento posto al piano terra lato sud ovest, Identificato catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 1, PT, cat. A/2, classe 1, vani 6,5, rendita 503,55, superficie catastale mq 129,00.

Attualmente l'appartamento è occupato dalla sig.ra e dal fratello. La signora ha dichiarato di detenerlo sulla base di un preliminare di vendita non registrato.

3) Piano Primo – APP. B: Appartamento lato Est-Sud, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 4, superficie catastale mq 70,00.

Attualmente l'appartamento è libero.

4) Piano Primo – APP. C: Appartamento lato Sud- Ovest, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 5, cat. A/2, classe 1, vani 4, rendita 309,87, superficie catastale mq 91,00.

Attualmente l'appartamento è occupato dalla famiglia del sig. , che ha dichiarato di detenerlo sulla base di un preliminare di vendita non registrato.

5) Piano Secondo – APP. D: Appartamento lato Est-Sud, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 7, cat. A/2, classe 1, vani 5, rendita 387,34, superficie catastale mq 86,00.

Attualmente l'appartamento è libero.

6) Piano Secondo – APP. E: Appartamento lato Ovest- Nord, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 8, cat. A/2, classe 1, vani 4,5, rendita 348,61, superficie catastale mq 85,00.

Attualmente l'appartamento è libero.

7) Piano Secondo – APP. F: Appartamento lato Est-Nord, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente è identificato al foglio 74 particella 750 sub 9, cat. A/2, classe 1, vani 3,5, rendita 271,14, superficie catastale mq 70,00.

Attualmente l'appartamento è libero.

8) Piano Sottotetto – LOCALE G: Locali di sgombero lato Sud e lato Nord identificati catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 10, cat. C/2, classe 1, consistenza 89,00, rendita 234,42, superficie catastale mq 105,00.

Attualmente risultano liberi.

9) Piano Sottotetto – LOCALE H: Locali di sgombero lato Sud e lato Nord identificati catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 11, cat. C/2, classe 1, consistenza 72,00, rendita 189,64, superficie catastale mq 85,00.

Attualmente risultano liberi.

Piano seminterrato:

10) Box-garages identificato al foglio 750 sub 12, cat. C/6, classe U, consistenza mq 19,00, rendita 65,74, superficie catastale mq 23,00. Attualmente occupato dal sig. .

11) Box-garages identificato al foglio 750 sub 13, cat. C/6, classe U, consistenza mq 20,00, rendita 69,21, superficie catastale mq 23,00. Attualmente occupato dal sig. .

12) Box-garages identificato al foglio 750 sub 14, cat. C/6, classe U, consistenza mq 19,00, rendita 65,74, superficie catastale mq 22,00. Attualmente occupato dalla sig.ra

13) Box-garages identificato al foglio 750 sub 17, C/6, classe U, consistenza mq 18,00, rendita 62,28, superficie catastale mq 21. Attualmente libero

14) Box-garages identificato al foglio 750 sub 18, C/6, classe U, consistenza mq 18,00, rendita 62,28, superficie catastale mq 21. Attualmente libero.

15) Box-garages identificato al foglio 750 sub 19, C/6, classe 1, consistenza mq 47,00, rendita 123,79, superficie catastale mq 54. Attualmente occupato dal sig.

16) Box-garages identificato al foglio 750 sub 20, C/6, classe U, consistenza mq 22,00, rendita 76,13, superficie catastale mq 25. Attualmente libero.

17) Box-garages identificato al foglio 750 sub 21, C/6, classe U, consistenza mq 22,00, rendita 76,13, superficie catastale mq 26. Attualmente libero.

18) Box-garages identificato al foglio 750 sub 22, C/6, classe U, consistenza mq 26,00, rendita 89,97, superficie catastale mq 32. Attualmente libero.

Terreni:

19) Appezamento di terreno identificato catastalmente al foglio 74 particelle 467 e 473. Attualmente completamente libero.

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

Gli immobili non sono occupati da coniugi separati o ex coniugi del debitore esecutato.

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

Nessun bene pignorato è sottoposto ad alcun vincolo.

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;

Allo stato attuale non risulta costituito alcun condominio, per cui non si è in grado di indicare la quantificazione delle eventuali spese per la gestione delle parti comuni del fabbricato. Si precisa comunque che eventuali spese condominiali sarebbero riferite al solo fabbricato e si riferirebbero alle parti comuni (pulizia scale e androne garages, illuminazione scale e androne garages, manutenzione ascensore,).

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 o 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, in questo ultimo 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 l'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;

Occorre precisare che la valutazione richiesta è inerente al valore attuale degli immobili, e dei terreni, anche denominato valore di mercato, ovvero il prezzo di acquisto o di vendita che una persona “di buon senso” può concordare con il venditore o acquirente, tenendo in conto che il bene permutabile possa essere sfruttato a condizioni vantaggiose pur non negando l’esistenza di rischi derivanti sia dall’esterno (fenomeni naturali, condizioni di mercato ecc.) che dall’interno (possibilità di rotture e crolli, ecc.).

Per quanto concerne gli immobili, generalmente nella determinazione del valore di mercato si considerano:

L’immobile nella sua globalità, includendo cioè il valore del fabbricato, dei relativi terreni di pertinenza e delle infrastrutture, mentre per i terreni edificabili occorre valutare la vocazione edificatoria, la volumetria costruibile sul lotto, comparata con i prezzi di mercato e applicare una percentuale di incidenza del terreno che varia dal 10% al 25%, nonché valutare la posizione geografica, le vie di accesso, eventuali oneri locali, leggi speciali etc..

A tal fine, si deve fare riferimento ai prezzi (e possibilmente anche all’andamento delle fluttuazioni nel tempo) del mercato immobiliare locale, atteso che il valore di mercato è influenzato dagli scambi che riguardano beni uguali o quantomeno simili a quello soggetto a stima.

Il procedimento di stima dei fabbricati può essere analitico o sintetico:

- la stima analitica si esegue per valutare un fabbricato secondo il reddito che esso produce;
- la stima sintetica si determina moltiplicando l’entità del parametro del fabbricato/immobile da valutare per il prezzo riferito all’unità parametrica scelta.

La ricerca del prezzo unitario è opportuno che venga, pertanto, eseguita in base ad un’indagine statistica da condurre nella zona in cui è situato l’immobile oggetto di stima. Al valore così determinato, si potranno apportare eventuali aggiunte e detrazioni per considerare le particolari condizioni del bene.

La stima sintetica comparativa può essere a sua volta effettuata:

- in base a parametri tecnici quali il costo/vuoto per pieno (Vpp);

- costo/mq di superficie utile o coperta;
- in base ai parametri economici quali fitto e reddito relativi ad altri fabbricati simili, già compravenduti.

Il procedimento di stima si può suddividere in una fase soggettiva e oggettiva.

Nella fase oggettiva il perito ricerca tutti i dati necessari per la stima, consistenti in dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura o vani), stato di conservazione, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade ed esposizione.

Nella fase soggettiva il consulente effettua le sue valutazioni in merito al saggio di capitalizzazione, alla scelta dei beni da porre a confronto con quello da stimare e conseguente attribuzione del valore unitario, nonché alle determinazioni di eventuali aggiunte o detrazioni al valore di stima.

I fattori che influenzano una stima possono essere intrinseci o estrinseci.

Costituiscono fattori intrinseci la superficie, l'estetica, le rifiniture, lo stato di conservazione, la grandezza dei vani in funzione dell'uso, i servizi, e soprattutto la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito l'immobile.

Costituiscono fattori estrinseci, invece, la salubrità del luogo, l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona ed, in particolar modo, i trasporti pubblici, l'energia elettrica, gas, metano ed acqua, ceto sociale prevalente nel quartiere.

Sulla scorta dei criteri e delle metodologie espressi, in relazione alla descrizione dei beni immobili oggetto della presente valutazione nonché alle sue caratteristiche e condizioni di stato (chiaramente evidenziate anche dagli elaborati grafici e dai rilievi fotografici – **allegati da n.1 a n.62**), si è in grado di dare risposta esauriente e compiuta al quesito posto dall'III.mo Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Giusi Ianni, utilizzando un procedimento di stima sintetico.

Per quanto sopra detto, e ribadendo che la valutazione sarà effettuata per lotti.

Pertanto, si può procedere ai seguenti calcoli, precisando che l'importo unitario/mq è stato dedotto dal C.T.U. mediante indagini di mercato personali su immobili simili in tipologia ed ubicazione, nonché presso le Agenzie Immobiliari di zona e la Camera di Commercio.

Per la determinazione della superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda degli immobili, comprensivi di muri perimetrali, aggiungendo la superficie di eventuali balconi nella misura del 50%.

La eventuale superficie della corte esclusiva viene calcolata a parte, in quanto trattasi di giardino annesso all'abitazione e pertanto il valore di mercato verrà calcolato con valutazione separata.

Alla luce di quanto sopra illustrato, si può procedere alla stima dei beni.

Nella valutazione dei prezzi si fa anche riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Montalto Uffugo.

Tenendo in considerazione che la valutazione degli immobili è avvenuta sulla base dei prezzi di mercato e che potrebbero nel tempo insorgere vizi attualmente occulti, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario pari al 15% sui valori sopra ricavati e pertanto, avremo i seguenti valori di mercato:

LOTTO 1 - VILLETTA (immobile posto su due livelli: piano terra e primo piano, identificato catastalmente al foglio 74 particella 745 sub 1)

STIMA SINTETICA

Superficie commerciale piano terra e piano primo	mq 136,00
Superficie destinata a portico e balconi (mq 7,00 + 12,00) x 50%	mq 9,50
Totale superficie commerciale	mq 145,50
Superficie corte esclusiva	mq 230,00

VALORE DI MERCATO

$$(V) \text{ Villetta} = \text{mq } 145,50 \times \text{€}/\text{mq } 1100,00 = \text{€ } 160.050,00$$

$$(C) \text{ Corte esclusiva} = \text{mq } 230,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 34.500,00$$

$$\text{Valore di mercato (V) + (C)} = \text{€ } 160.050,00 + \text{€ } 34.500,00 = \text{€ } 194.550,00$$

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 194.550,00 x 0,85 = € 165.367,00

arrotondato € 165.000,00

LOTTO 2 - APPARTAMENTO A (immobile posto al piano terra lato sud – ovest del fabbricato, identificato catastalmente al foglio 74 particella 750 sub 1)

STIMA SINTETICA

Superficie commerciale appartamento mq 103,00

Superficie destinata a portico (mq 89,00 x 50%) mq 44,50

Superficie corte esclusiva mq 117,00

VALORE DI MERCATO

(V) appartamento = mq 147,50 x €/mq 900,00 = € 132.750,00

(C) Corte esclusiva = mq 117,00 x €/mq 150,00 = € 17.550,00

Valore di mercato (V) + (C) = € 132.750,00 + € 17.550,00 = € 150.300,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 150.300,00 x 0,85 = € 127.755,00

arrotondato € 127.500,00

LOTTO 3 - APPARTAMENTO B (Immobile posto al piano primo lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 4)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq	66,00
Superficie balconi (mq 12,00 x 50%)	mq	6,00
Totale superficie commerciale	mq	72,00

VALORE DI MERCATO

(V) Appartamento – Valore di Mercato = mq 72,00 x €/mq 900,00 = € 64.800,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 64.800,00 x 0,85 = € 55.080,00

arrotondato € 55.000,00

LOTTO 4 - APPARTAMENTO C (Immobile posto al piano primo lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 5)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq	85,00
Superficie balconi (mq 15,00 x 50%)	mq	7,50
Totale superficie commerciale	mq	92,50

VALORE DI MERCATO

(V) Appartamento – Valore di Mercato = mq 92,50 x €/mq 900,00 = € 83.250,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 83.250,00 x 0,85 = € 70.762,00

arrotondato € 70.500,00

LOTTO 5 - APPARTAMENTO D (Immobile posto al piano secondo lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 7)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq	82,00
Superficie balconi (mq 18,00 x 50%)	mq	9,00
Totale superficie commerciale	mq	91,00

VALORE DI MERCATO

(V) Appartamento – Valore di Mercato = mq 91,00 x €/mq 900,00 = € 81.900,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 81.900,00 x 0,85 = € 69.615,00

arrotondato € 69.500,00

LOTTO 6 - APPARTAMENTO E (Immobile posto al piano secondo lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 8)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq	81,00
Superficie balconi (mq 18,00 x 50%)	mq	9,00
Totale superficie commerciale	mq	90,00

VALORE DI MERCATO

(V) Appartamento – Valore di Mercato = mq 90,00 x €/mq 900,00 = € 81.000,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 81.000,00 x 0,85 = € 68.850,00

arrotondato € 68.500,00

LOTTO 7 - APPARTAMENTO F (Immobile posto al piano secondo lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 9)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq	69,00
Superficie balconi (mq 15,00 x 50%)	mq	7,50
Totale superficie commerciale	mq	76,50

VALORE DI MERCATO

(V) Appartamento – Valore di Mercato = mq 76,50 x €/mq 900,00 = € 68.850,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 68.850,00 x 0,85 = € 58.522,00

arrotondato € 58.500,00

LOTTO 8 - LOCALI G (Locali di sgombero posti al piano sottotetto - lato Sud- Ovest del fabbricato, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 10)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq 122,00
Superficie balconi (mq 46,00 x 50%)	mq 23,00
Totale superficie commerciale	mq 145,00

VALORE DI MERCATO

(V) Locali di sgombero – Valore di Mercato = mq 145,00 x €/mq 350,00 = € 50.750,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato = € 50.750,00 x 0,85 = € 43.137,00

arrotondato € 43.000,00

LOTTO 9 - LOCALI H (Locali di sgombero posti al piano sottotetto lato Sud- Ovest, con accesso diretto dalla scala condominiale, catastalmente identificato al foglio 74 particella 750 sub 11)

STIMA SINTETICA

Totale superficie commerciale	mq 122,00
Superficie balconi (mq 46,00 x 50%)	mq 23,00
Totale superficie commerciale	mq 145,00

VALORE DI MERCATO

(V) Locali di sgombero – Valore di Mercato = mq 145,00 x €/mq 350,00 = € 50.750,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato = € 50.750,00 x 0,85 = **€ 43.137,00**

arrotondato € 43.000,00

LOTTO 10 - TERRENO (Terreno identificato catastalmente al foglio 74 particelle 467 e 473)

STIMA SINTETICA

Totale superficie terreno = mq 1.600,00

Volume edificabile = mq 1.660 X 1,275 mc/mq (giusto certificazione di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo) = mc 2.040

mc 2.040 x 300,00 €/mc = € 612.000,00

€ 612.000,00 x 20% (incidenza terreno) = € 122.400,00

Si precisa che la stima del terreno, oltre alla verifica sulla volumetria realizzabile è stata valutata anche tenendo in considerazione i parametri relativi alla superficie del terreno, accessibilità, esposizione e valutando l'attuale andamento di mercato, che registra un andamento rallentato, nonché facendo riferimento alle indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Montalto Uffugo.

VALORE DI MERCATO

(V) Terreno – Valore di Mercato = €122.400,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Arrotondato € 122.000,00

LOTTO 11 - BOX- GARAGE AA (identificato al foglio 750 sub 12)

Totale superficie commerciale mq **22,80**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 22,80 x €/mq 500,00 = € 11.400,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 11.400,00 x 0,85 = € 9.690,00

arrotondato € 9.500,00

LOTTO 12 - BOX- GARAGE BB (identificato al foglio 750 sub 13)

Totale superficie commerciale mq **22,50**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 22,50 x €/mq 500,00 = € 11.250,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 11.250,00 x 0,85 = € 9.562,50

arrotondato € 9.500,00

LOTTO 13 - BOX- GARAGE CC (identificato al foglio 750 sub 14)

Totale superficie commerciale mq **22,40**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 22,40 x €/mq 500,00 = € 11.200,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 11.200,00 x 0,85 = € 9.520,00

arrotondato € 9.500,00

LOTTO 14 - BOX- GARAGE DD (identificato al foglio 750 sub 17)

Totale superficie commerciale mq **20,40**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 20,40 x €/mq 500,00 = € 10.200,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 10.200,00 x 0,85 = € 8.670,00

arrotondato € 8.500,00

LOTTO 15 - BOX- GARAGE EE (identificato al foglio 750 sub 18)

Totale superficie commerciale mq **20,40**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 20,40 x €/mq 500,00 = € 8.670,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = €8.670,00 x 0,85 = € 8.670,00

arrotondato € 8.500,00

LOTTO 16 - BOX- GARAGE FF (identificato al foglio 750 sub 19)

Totale superficie commerciale mq **53,00**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 53,00 x €/mq 500,00 = € 26.500,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 26.500,00 x 0,85 = € 22.525,00

arrotondato € 22.500,00

LOTTO 17 - BOX- GARAGE GG (identificato al foglio 750 sub 20)

Totale superficie commerciale mq **24,60**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 24,60 x €/mq 500,00 = € 12.300,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 12.300,00 x 0,85 = **€ 10.455,00**

arrotondato € 10.000,00

LOTTO 18 - BOX- GARAGE HH (identificato al foglio 750 sub 21)

Totale superficie commerciale mq **25,30**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 25,30 x €/mq 500,00 = € 12.650,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 12.650,00 x 0,85 = **€ 10.752,50**

arrotondato € 10.500,00

LOTTO 19 – BOX- GARAGE II (identificato al foglio 750 sub 22)

Totale superficie commerciale mq **24,60**

VALORE DI MERCATO

(V) Valore di Mercato = mq 24,60 x €/mq 500,00 = € 12.300,00

VALORE FINALE DI MERCATO (V)

Valore _{finale} = Valore di mercato x 0,85 = € 12.300,00 x 0,85 = € 10.455,00

arrotondato € 10.000,00

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

Dalla documentazione in atti e in base agli accertamenti eseguiti, si può dare risposta al quesito posto dalla S.V. Ill.ma nei termini specificati nella seguente tabella:

LOTTO	BENI PIGNORATI	Identificazione catastale (attuale possesso)	Identificazione catastale risultante dal pignoramento	Limitazioni legali
1	<u>VILLETTA</u> <u>SITA IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 165.000,00</u>	foglio 74 particella 745 sub 1, cat. A/2 classe 1, vani 7, rendita 542,2 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 745 sub 1, cat. A/2 classe 1, vani 7, rendita 542,2 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none">• Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Cosenza del 27.10.2014 iscritta a Cosenza il 22.04.2015 ai nn.8735/903, a favore di• Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

2	<p><u>APP. A</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 127.500,00</u></p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 1, cat. A/2 classe 1, vani 6,5, rendita 503,55 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 1, cat. A/2 classe 1, vani 6,5, rendita 503,55 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
3	<p><u>APP. B</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 55.000,00</u></p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 4, cat. A/2 classe 1, vani 3,5, rendita 271,14 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 4, cat. A/2 classe 1, vani 3,5, rendita 271,14 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
4	<p><u>APP. C</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 70.500,00</u></p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 5, cat. A/2 classe 1, vani 4, rendita 309,87 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 5, cat. A/2 classe 1, vani 4, rendita 309,87 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca Giudiziale del Tribunale di Cosenza del 27.10.2014 iscritta a Cosenza il 22.04.2015 ai nn.8735/903, a favore di • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
5	<p><u>APP. D</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 69.500,00</u></p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 7, cat. A/2 classe 1, vani 5, rendita 387,34 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<p>foglio 74 particella 750 sub 7, cat. A/2 classe 1, vani 5, rendita 387,34 - diritto di piena proprietà in testa alla società</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

6	<p><u>APP. E</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 68.500,00</u></p>	foglio 74 particella 750 sub 8, cat. A/2 classe 1, vani 4,5, rendita 348,61 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 8, cat. A/2 classe 1, vani 4,5, rendita 348,61 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
7	<p><u>APP. F</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 58.500,00</u></p>	foglio 74 particella 750 sub 9, cat. A/2 classe 1, vani 3,5, rendita 271,14 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 9, cat. A/2 classe 1, vani 3,5, rendita 271,14 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
8	<p><u>LOCALI G</u> <u>SITI IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 43.000,00</u></p>	foglio 74 particella 750 sub 10, cat. C/2 classe 1, consistenza 89 mq, rendita 234,42 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 10, cat. C/2 classe 1, consistenza 89 mq, rendita 234,42 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop.;
9	<p><u>LOCALI H</u> <u>SITI IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u></p> <p><u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 43.000,00</u></p>	foglio 74 particella 750 sub 11, cat. C/2 classe 1, consistenza 72 mq, rendita 189,64 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 11, cat. C/2 classe 1, consistenza 72 mq, rendita 189,64 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop.; • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

10	<u>TERRENO</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 122.000,00</u>	foglio 74 particella 467, are 6,33, classe 2 e foglio 74 particella 473, are 9,67, classe 3 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 467, are 6,33, classe 2 e foglio 74 particella 473, are 9,67, classe 3 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop.; Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
11	<u>BOX AA</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 9.500,00</u>	foglio 74 particella 750 sub 12, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 12, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
12	<u>BOX BB</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 9.500,00</u>	foglio 74 particella 750 sub 13, cat. C/6 classe U, consistenza 20 mq, rendita 69,21 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 13, cat. C/6 classe U, consistenza 20 mq, rendita 69,21 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
13	<u>BOX CC</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 9.500,00</u>	foglio 74 particella 750 sub 14, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 14, cat. C/6 classe U, consistenza 19 mq, rendita 65,74 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

14	<u>BOX DD</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> € 8.500,00	foglio 74 particella 750 sub 17, cat. C/6 classe U, consistenza 18 mq, rendita 62,28 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 17, cat. C/6 classe U, consistenza 18 mq, rendita 62,28 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
15	<u>BOX EE</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> € 8.500,00	foglio 74 particella 750 sub 18, cat. C/6 classe U, consistenza 18 mq, rendita 62,28 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 18, cat. C/6 classe U, consistenza 18 mq, rendita 62,28 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
16	<u>BOX FF</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> € 22.500,00	foglio 74 particella 750 sub 19, cat. C/2 classe 1, consistenza 47 mq, rendita 123,79 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 19, cat. C/2 classe 1, consistenza 47 mq, rendita 123,79 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
17	<u>BOX GG</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> € 10.000,00	foglio 74 particella 750 sub 20, cat. C/6 classe U, consistenza 22 mq, rendita 76,13 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 20, cat. C/6 classe U, consistenza 22 mq, rendita 76,13 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

18	<u>BOX HH</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 10.500,00</u>	foglio 74 particella 750 sub 21, cat. C/6 classe U, consistenza 22 mq, rendita 76,13 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 21, cat. C/6 classe U, consistenza 22 mq, rendita 76,13 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop.; • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.
19	<u>BOX II</u> <u>SITO IN VIA</u> <u>SALERNI,</u> <u>MONTALTO</u> <u>UFFUGO</u> <u>PREZZO DI</u> <u>VENDITA BASE</u> <u>€ 10.000,00</u>	foglio 74 particella 750 sub 22, cat. C/6 classe U, consistenza 26 mq, rendita 89,97 - diritto di piena proprietà in testa alla società	foglio 74 particella 750 sub 22, cat. C/6 classe U, consistenza 26 mq, rendita 89,97 - diritto di piena proprietà in testa alla società	<ul style="list-style-type: none"> • Ipoteca volontaria del notaio Viggiani Carlo del 30.01.2013 iscritta a Cosenza il 01.02.2013 al n.2847/225 a favore della Banca dei due Mari di Calabria Credito Cooperativo Soc. Coop.; • Pignoramento del Tribunale di Cosenza del 01.08.2017, trascritto a Cosenza il 21.09.2017 ai nn.25086/20703 in favore della Banca per lo sviluppo della Cooperazione di Credito spa.

Ringraziandola della fiducia accordatami e confidando di aver risposto in maniera esaustiva ai quesiti da lei posti, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cosenza li 13.03.2019

Il C.T.U.
ingegnere Marilena Collorafi

ALLEGATI

ALL.	1	inquadramento territoriale	
ALL.	2	vista dall'alto dei beni pignorati	
ALL.	3	planimetria generale villetta (con corte esclusiva)	f.74 p.IIa 745 sub 1
ALL.	4	pianta villetta PT	
ALL.	5	pianta villetta PP	
ALL.	6	visura e planimetria catastale villetta	
ALL.	7	foto villetta	
ALL.	8	planimetria generale APP. A (con corte esclusiva)	f.74 p.IIa 750 sub 1
ALL.	9	visura e planimetria catastale APP. A	
ALL.	10	foto APP. A	
ALL.	11	pianta APP. B	f.74 p.IIa 750 sub 4
ALL.	12	visura e planimetria catastale APP. B	
ALL.	13	foto APP. B	
ALL.	14	pianta APP. C	f.74 p.IIa 750 sub 5
ALL.	15	visura e planimetria catastale APP. C	
ALL.	16	foto APP. C	
ALL.	17	pianta APP. D	f.74 p.IIa 750 sub 7
ALL.	18	visura e planimetria catastale APP. D	
ALL.	19	foto APP. D	
ALL.	20	pianta APP. E	f.74 p.IIa 750 sub 8
ALL.	21	visura e planimetria catastale APP. E	
ALL.	22	foto APP. E	
ALL.	23	pianta APP. F	f.74 p.IIa 750 sub 9
ALL.	24	visura e planimetria catastale APP. F	
ALL.	25	foto APP. F	
ALL.	26	pianta LOCALI G	f.74 p.IIa 750 sub 10
ALL.	27	visura e planimetria catastale LOCALI G	
ALL.	28	foto LOCALI G	
ALL.	29	pianta LOCALI H	f.74 p.IIa 750 sub 11
ALL.	30	visura e planimetria catastale LOCALI H	
ALL.	31	foto LOCALI H	
ALL.	32	visura e planimetria catastale TERRENO	f.74 p.IIa 467
ALL.	33	visura e planimetria catastale TERRENO	f.74 p.IIa 473
ALL.	34	certificato di destinazione urbanistica	
ALL.	35	foto TERRENO	
ALL.	36	pianta BOX GARAGE AA	f.74 p.IIa 750 sub 12
ALL.	37	visura e planimetria catastale BOX GARAGE AA	
ALL.	38	foto BOX GARAGE AA	

ALL.	39	pianta BOX GARAGE BB	f.74 p.lla 750 sub 13
ALL.	40	visura e planimetria catastale BOX GARAGE BB	
ALL.	41	foto BOX GARAGE BB	
ALL.	42	pianta BOX GARAGE CC	f.74 p.lla 750 sub 14
ALL.	43	visura e planimetria catastale BOARAGE CC	
ALL.	44	foto BOX GARAGE CC	
ALL.	45	pianta BOX GARAGE DD	f.74 p.lla 750 sub 17
ALL.	46	visura e planimetria catastale BOX GARAGE DD	
ALL.	47	foto BOX GARAGE DD	
ALL.	48	pianta BOX GARAGE EE	f.74 p.lla 750 sub 18
ALL.	49	visura e planimetria catastale BOX GARAGE EE	
ALL.	50	foto BOX GARAGE EE	
ALL.	51	pianta BOX GARAGE FF	f.74 p.lla 750 sub 19
ALL.	52	visura e planimetria catastale BOX GARAGE FF	
ALL.	53	foto BOX GARAGE FF	
ALL.	54	pianta BOX GARAGE GG	f.74 p.lla 750 sub 20
ALL.	55	visura e planimetria catastale BOX GARAGE GG	
ALL.	56	foto BOX GARAGE GG	
ALL.	57	pianta BOX GARAGE HH	f.74 p.lla 750 sub 21
ALL.	58	visura e planimetria catastale BOX GARAGE HH	
ALL.	59	foto BOX GARAGE HH	
ALL.	60	pianta BOX GARAGE II	f.74 p.lla 750 sub 22
ALL.	61	visura e planimetria catastale BOX GARAGE II	
ALL.	62	foto BOX GARAGE II	