
TRIBUNALE ORDINARIO di COSENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Numero Ruolo Generale **14/2018**
Giudice Relatore **Dr. Giorgio Previte**
Creditore Procedente **BANCA SVILUPPO S.p.A.**
Debitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Relazione C.T.U.

Cosenza, 12 marzo 2020



Il C.T.U.
Ing. Maurizio Montuori
1^a Trav. San Giovanni Paolo II, 3
87040 Marano Principato (CS)



TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
Sezione Prima Civile - Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari

Espropriazione Immobiliare N.14/2018 R.G.E.
G.E. Dott. Giorgio PREVITE

contro: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

promossa da: **BANCA SVILUPPO S.p.A.**
Avv. ARTURI Emilia Francesca - Via Panebianco, 326 - 87100 Cosenza(CS)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Maurizio MONTUORI, nato a Cosenza il 14.05.1961, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.1965, con studio tecnico in Marano Principato, I^a Trav. San Giovanni Paolo II° N.3, codice fiscale MNTMRZ61E14D086W, P.IVA 01979500780, in data 11.09.2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere al quesito formulato dall'Ill.mo Giudice Dott. Giorgio Previte:

■ **CONTROLLO PRELIMINARE:**

- a) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile;
- b) Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione;
- c) Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

■ **QUESITI:**

- 1) Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenze o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. *In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della*



Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 10) Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 11) Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.



Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

- 12) Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita).

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Controllo preliminare a)

Verifici, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del codice di procedura civile.

LOTTO 1 – Comune di San Fili (Rif..-A-)

o **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di San Fili (CS) e catastalmente distinto:

- Catasto Fabbricati - San Fili - Foglio N.10 - particella N. 638 - sub.9 - Via San Giovanni n.50 -
risulta quanto segue:

● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

a) Catasto Fabbricati del Comune di San Fili (CS)

dati identificativi: Foglio N.10 - p.IIa N.638 - subalterno N.9;

dati di classamento: Zona Cens. 1; Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare); Classe **2**; Piano **T-1-2**;
Consistenza **4 vani**; Rendita € **128,08**;

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1. xxx

LOTTO 2 – Comune di San Fili (Rif..-B-)

o **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di San Fili (CS) e catastalmente distinto:

- Catasto Terreni - San Fili - Foglio N.5 - particella N. 40 (nei pressi della Strada Provinciale n.35) -
risulta quanto segue:

● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

b) Catasto Terreni del Comune di San Fili (CS)

dati identificativi: Foglio N.5 - p.IIa N.40;

dati di classamento: Qualità **Castagneto da frutto**; Classe **2**;
mq **7.110**; Reddito dominicale € **16,52**; Reddito agrario € **5,51**

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1. xxx



LOTTO 3 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1a-)

o Dati catastali:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e catastalmente distinto:

- *Catasto Fabbricati - Montalto Uffugo - Foglio N.38 - particella N. 473 - sub.3 -Via Coretta (ora Via Loricca,2) -* risulta quanto segue:

• ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:

a) Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.38 - p.IIa N.473 - subalterno N.3;

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria F/4 (*unità in corso di definizione*); Piano Terra;

• ATTUALE PROPRIETARIO:

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

LOTTO 4 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1b-)

o Dati catastali:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e catastalmente distinto:

- *Catasto Fabbricati - Montalto Uffugo - Foglio N.38 - particella N. 473 - sub.8 -Via Coretta (ora Via Loricca,2) -* risulta quanto segue:

• ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:

b) Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.38 - p.IIa N.473 - subalterno N.8;

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria F/4 (*unità in corso di definizione*); Piano 3;

• ATTUALE PROPRIETARIO:

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

LOTTO 5 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1c-)

o Dati catastali:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e catastalmente distinto:

- *Catasto Fabbricati - Montalto Uffugo - Foglio N.38 - particella N.473 - sub.15 -Via Coretta (ora Via Loricca,2)-* risulta quanto segue:

• ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:

c) Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.38 - p.IIa N.473 - subalterno N.15;

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria A/3 (*abitazione di tipo economica*); Classe 3; Piano 1;

Consistenza 5 vani; Rendita € 309,87;

• ATTUALE PROPRIETARIO:

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

LOTTO 6 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2a-B2b)

6a – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2a-)

o Dati catastali:

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e catastalmente distinto:

- *Catasto Fabbricati - Montalto Uffugo - Foglio N.36 - particella N.732 - sub.20 -Via Benedetto Croce (ora Via G. Bruno,14) -*

risulta quanto segue:

• ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:

d) Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo (CS)



dati identificativi: Foglio N.36 - p.IIa N.732 - subalterno N.20;
dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria C/6 (box auto); Classe U; Piano S1;
Consistenza 47 mq; Rendita € 162,63;

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

6b – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2b-)

○ **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e catastalmente distinto:

- *Catasto Terreni – Montalto Uffugo - Foglio N.36 - particella N. 313 -*

risulta quanto segue:

● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

c) Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.36 - p.IIa N.313;

dati di classamento: Qualità **Seminativo**; Classe 2;
mq 570; Reddito dominicale € 2,06; Reddito agrario € 0,88

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

LOTTO 7 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3a- B3b)

7a – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3a-)

○ **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Lucchetta e catastalmente distinto:

- *Catasto Terreni – Montalto Uffugo - Foglio N.55 - particella N. 387 -*

risulta quanto segue:

● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

d) Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.55 - p.IIa N.387;

dati di classamento: Qualità **Seminativo**; Classe 1;
mq 980; Reddito dominicale € 4,81; Reddito agrario € 2,02

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx

7b – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3b-)

○ **Dati catastali:**

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate *Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio*, in riferimento al seguente bene, situato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Lucchetta e catastalmente distinto:

- *Catasto Terreni – Montalto Uffugo - Foglio N.55 - particella N. 389 -*

risulta quanto segue:

● **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE dell'IMMOBILE:**

e) Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS)

dati identificativi: Foglio N.55 - p.IIa N.389;

dati di classamento: Qualità **Seminativo irriguo**; Classe 1;
mq 110; Reddito dominicale € 0,68; Reddito agrario € 0,23

● **ATTUALE PROPRIETARIO:**

L'unità immobiliare sopra indicata risulta in Catasto intestata come segue:

1 xxx



Controllo preliminare b)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva l'esperto precisi se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

Il creditore procedente ha depositato certificazione notarile. I dati catastali e storici sono indicati in detta certificazione.

Controllo preliminare c)

Precisi se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto esperto ha acquisito:

- il certificato di stato civile del sig. xxxxxxxxxx rilasciato dal Comune di Cosenza;
- il certificato di matrimonio contratto tra i sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nel Comune di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;
- copia di visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Cosenza nella quale risulta che l'impresa individuale xxxxxxxxxxxxxxxx iscritta nel Registro delle Imprese in data 11/11/1994 è stata cancellata in data 13/06/2014.-

Quesito N. 1

Provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

LOTTO 1 – Comune di **San Fili** (Rif..-A-)

● CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato nel centro storico del Comune di San Fili (CS), è ubicato in Via San Giovanni. La zona, facilmente raggiungibile dalla Strada Statale 107 e dalla Provinciale 35, ha subito negli ultimi anni un decremento abitativo con svuotamento degli immobili esistenti. L'area è comunque dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte di quelle secondarie, è collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, la salubrità e la panoramicità, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, in funzione anche della limitata domanda di beni immobili. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

● IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 9**) posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in San Fili, Via San Giovanni n.50, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.10 - p.lla N.638 - subalterno N.9; **-abitazione-**

dati di classamento: Zona Cens. 1; Categoria **A/4** (abitazione di tipo popolare); Classe 2; piano **T-1-2**;
Consistenza **4 vani**; Rendita € **128,08**;

L'immobile confina:

- a nord, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari;
- a sud con Via San Giovanni;

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero UNO**:



- **LOTTO 1:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-
Foglio N.10 - P.IIa. 638 - Sub. 9 - Via San Giovanni n.50 - Piano T-1-2; -abitazione-
Z.C. 1 - Cat. A/4 (di tipo popolare) - Cl.2 - Cons. 4 vani - 4 - Rendita € 128,08;



LOTTO 2 – Comune di **San Fili** (Rif..-B-)

● **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il terreno oggetto della presente stima di ctu è ubicato nel Comune di San Fili, in Territorio Collinare raggiungibile per mezzo della strada provinciale n.35. Il soprassuolo della proprietà è costituito quasi interamente da castagneto da frutto. La giacitura è quasi uniforme con pendenza anche superiore al 15/20%. Per quanto sopra descritto, si allegano foto aerea della zona, estratto di mappa catastale, documentazione fotografica.

● **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del **Comune di San Fili**, in Catasto:

- **Foglio** di mappa N.5 particella n. **40**; -Fondo agricolo-

Nel vigente strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale, ha la seguente destinazione urbanistica:

- ZONA AGRICOLA -

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero DUE**:

- **LOTTO 2:** -CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-
Foglio N.5 - P.IIa. 40 - (nei pressi della Strada Provinciale n.35) -
Qualità **Castagneto da frutto**; Classe **2**; mq **7.110**; Reddito dominicale € **16,52**; Reddito agrario € 5,51.-



LOTTO 3 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B1a-)

● **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Montalto Uffugo (CS), è ubicato in Via Loricca, 2 (già Via Coretta). La zona, facilmente raggiungibile dalla SP 247, è caratterizzata da insediamenti residenziali con tipologia prevalentemente mono, bi-trifamiliari, a schiera e comunque da fabbricati di modeste dimensioni di 3 o 4 piani fuori terra.

La zona, ha subito negli ultimi anni un incremento abitativo e pertanto un considerevole aumento degli immobili. L'area, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte di quelle secondarie, è collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, in linea rispetto alle limitrofe altre aree del Comune di Montalto Uffugo. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

● **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene immobile oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 3**) posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Montalto Uffugo, Via Coretta snc, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.38 - p.IIa N.473 - subalterno N.3; -**portico**-

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria **F/4** (unità in corso di definizione); Piano **Terra**;

L'immobile confina:

- a nord e ad est con altre unità immobiliari; A sud e ad ovest con corte interna comune.-

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo, in Catasto **Foglio** di mappa N.38 particella n.473, nel vigente strumento urbanistico ricade in **Zona di completamento e ristrutturazione B/1**.

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero TRE**:



- **LOTTO 3:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 3 - Via Coretta snc (ora Via Lorica. 2); Piano **Terra**; -portico-
Z.C. 2 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione);



LOTTO 4 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1b-)

● **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Montalto Uffugo (CS), è ubicato in Via Lorica, 2 (già Via Coretta). La zona, facilmente raggiungibile dalla SP 247, è caratterizzata da insediamenti residenziali con tipologia prevalentemente mono, bi-trifamiliari, a schiera e comunque da fabbricati di modeste dimensioni di tre o quattro piani fuori terra. La zona, ha subito negli ultimi anni un incremento abitativo e pertanto un considerevole aumento degli immobili. L'area, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte di quelle secondarie, è collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, in linea rispetto alle limitrofe altre aree del Comune di Montalto Uffugo. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

● **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Il bene immobile oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 8**) posta al piano terzo di un fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Montalto Uffugo, Via Coretta snc, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.38 - p.IIa N.473 - subalterno N.8; -**locale di sgombero**-

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria **F/4** (unità in corso di definizione); Piano **Terzo** (sottotetto);

L'immobile confina:

- Su tutti i lati con corte interna comune.-

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo, in Catasto **Foglio** di mappa N.38 particella n.473, nel vigente strumento urbanistico ricade in *Zona di completamento e ristrutturazione B/1*.

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero QUATTRO**:

- **LOTTO 4:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 8 - Via Coretta snc; Piano **Terzo**; -*locale di sgombero al piano sottotetto*-
Z.C. 2 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione);



LOTTO 5 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1c-)

● **CARATTERISTICHE DELLA ZONA**

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Montalto Uffugo (CS), è ubicato in Via Lorica, 2 (già Via Coretta). La zona, facilmente raggiungibile dalla SP 247, è caratterizzata da insediamenti residenziali con tipologia prevalentemente mono, bi-trifamiliari, a schiera e comunque da fabbricati di modeste dimensioni di tre o quattro piani fuori terra.

La zona, ha subito negli ultimi anni un incremento abitativo e pertanto un considerevole aumento degli immobili. L'area, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte di quelle secondarie, è collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, in linea rispetto alle limitrofe altre aree del Comune di Montalto Uffugo. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

● **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub. 15**) posta al pi-



ano primo di un fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Montalto Uffugo, Via Coretta snc, è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.38 - p.la N.473 - subalterno N.15; - **abitazione-**

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria **A/3** (*abitazione economica*); Classe 3; Piano **Primo**;
Consistenza **5 vani**; Rendita € **309,87**;

L'immobile confina:

- Ad ovest con vano scala ed altra u.i.u. (sub. 16);
- Sui restanti lati con corte interna comune.-

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo, in Catasto **Foglio** di mappa N.38 particella n.473, nel vigente strumento urbanistico ricade in *Zona di completamento e ristrutturazione B/1*.

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero CINQUE**:

- **LOTTO 5:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.la. 473 - Sub. 15 - Via Coretta snc (ora Via Loricca, 2); Piano **Primo**; -*abitazione-*
Z.C. 2 – Cat. **A/3** (*abitazione economica*); Classe 3; Consistenza **5 vani**; Rendita € **309,87**



LOTTO 6 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..B2a-B2b)

6a – Comune di Montalto Uffugo (Rif..B2a-)

• CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto della presente perizia tecnica di ctu, situato in zona periferica rispetto al centro storico del Comune di Montalto Uffugo (CS), è ubicato in Via B. Croce (*ora Via G. Bruno, 14*). La zona, facilmente raggiungibile dalla SP 241, è caratterizzata da insediamenti residenziali con tipologia prevalentemente mono, bi-trifamiliari, a schiera e comunque da fabbricati di modeste dimensioni di tre o quattro piani fuori terra.

La zona, ha subito negli ultimi anni un incremento abitativo e pertanto un considerevole aumento degli immobili. L'area, dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e parte di quelle secondarie, è collegata con automezzi di trasporto pubblico. Per questi motivi, oltre alla particolare posizione del luogo, la salubrità e la panoramicità, i prezzi degli immobili sono ben definiti e adeguati alle caratteristiche proprie della zona, risultando più elevati rispetto alle altre aree del Comune di Mendicino. Di ciò si è tenuto conto nella presente relazione di stima.

• IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La porzione immobiliare oggetto della presente perizia comprende una unità immobiliare (**sub.20**) posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione di complessivi cinque piani fuori terra.

- Tale unità immobiliare, ubicata in Montalto Uffugo, Via Giordano Bruno n.14 (traversa di Via Benedetto Croce), è individuata in Catasto come segue:

dati identificativi: Foglio N.36 - p.la N.732 - subalterno N.20; -**box auto-**

dati di classamento: Zona Cens. 2; Categoria **C/6** (*autorimessa*); Classe **U**; piano **S1**;
Consistenza **mq 47**; Rendita € **162,63**;

L'immobile confina:

- a nord con altra unità immobiliare;
- Sui restanti lati con corte interna comune.-

6b – Comune di Montalto Uffugo (Rif..B2b-)

• CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La particella di terreno oggetto della presente stima di ctu, di forma rettangolare, è percorsa in senso longitudinale da una strada che permette l'accesso al fabbricato descritto al precedente punto 6a.



Il soprassuolo della restante parte di particella è costituito da seminativo incolto. La giacitura è quasi uniforme con pendenza di circa il 20/25%. Per quanto sopra descritto, si allegano foto aerea della zona, estratto di mappa catastale, documentazione fotografica.

• IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del **Comune di Montalto Uffugo**, in Catasto **Foglio** di mappa N.36 particella n. 313, nel vigente strumento urbanistico ricade in **zona di completamento B/3**; significando che detto terreno è stato oggetto di atto pubblico di sottomissione all'osservanza delle norme vigenti (vincolo urbanistico) a rogito del Notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti del 04.02.1998, n.42276 di rep. e n.11845 di racc., per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione sul lotto adiacente.

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il numero sei:

- LOTTO 6:

6a- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.36 - P.Ila. 732 - Sub. 20 - Via Giordano Bruno n.14 (trav. Via B. Croce) - Piano S1; -*autorimessa*- Z.C. 2 - Cat. C/6 (*autorimessa*) - Cl. U - Consistenza mq 47; Rendita € 162,63;

6b- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.36 - P.Ila. 313

Qualità **Seminativo**; Classe 2; mq 570; Reddito dominicale € 2,06; Reddito agrario € 0,88.-



LOTTO 7 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3a- B3b)

7a – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3a-)

• CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il terreno oggetto della presente stima di ctu è ubicato in Contrada Lucchetta nel Comune di Montalto Uffugo. La particella di terreno, di forma trapezio regolare, è occupata da un corpo di fabbrica che alla data del sopralluogo si presenta allo stato rustico, essendo ultimata soltanto la struttura in c.a. (fondazioni, travi, pilastri e so-lai) e la copertura.

Il soprassuolo della restante parte di particella è costituito da seminativo incolto. La giacitura è uniforme e quasi pianeggiante. Per quanto sopra descritto, si allegano foto aerea della zona, estratto di mappa catastale, documentazione fotografica.

• IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del **Comune di Montalto Uffugo**, in Catasto **Foglio** di mappa N.55 particella n. 387, nel vigente strumento urbanistico ricade in **zona di completamento B/3**.

7b – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3b-)

• CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La particella di terreno oggetto della presente stima di ctu, di forma triangolare, è ubicata in Contrada Lucchetta nel Comune di Montalto Uffugo. Il soprassuolo è costituito da seminativo irriguo. La giacitura è uniforme e quasi pianeggiante. Per quanto sopra descritto, si allegano foto aerea della zona, estratto di mappa catastale, documentazione fotografica.

• IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'area di cui fa parte l'appezzamento di terreno sito in agro del **Comune di Montalto Uffugo**, in Catasto **Foglio** di mappa N.55 particella n. 389, nel vigente strumento urbanistico ricade in **zona di completamento B/3**.



Nella zona B/3 gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G. sono:

Superficie minima del lotto = 800 mq;

Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq;

Rapporto di Copertura = 0,25;

H (altezza) max = 13,50 mt;

DI distanza minima dai confini = 5,00 mt;

Distanza stradale = 5,00 mt;

RI rapporto altezza / distanza =< 1,50

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt 10.-

In relazione alla suddetta identificazione catastale e alla natura e disposizione della suddetta unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nel lotto distinto con il **numero sette**:

- **LOTTO 7:**

7a- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.55 - P.IIa. 387

Qualità **Seminativo**; Classe 1; mq **980**; Reddito dominicale € **4,81**; Reddito agrario € 2,02.-

7b- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.55 - P.IIa. 389

Qualità **Seminativo irriguo**; Classe 1; mq **110**; Reddito dominicale € **0,68**; Reddito agrario € 0,23.-



Quesito N.2

Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione dell'IVA per l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

LOTTO 1 – Comune di **San Fili** (Rif..-A-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 07/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

● **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE**

L'immobile pignorato consiste in:

- Porzione di fabbricato per civile abitazione (cat. A/4) di vani catastali quattro distribuiti tra i piani terra, primo e secondo, questi due ultimi comunicanti tra loro mediante scala interna adibiti ad abitazione. Il piano terra, con accesso da Via San Giovanni, è adibito a locale magazzino.

Tale abitazione è ubicata nel Comune di San Fili in Via San Giovanni n.50.

Dalle visure catastali per immobili del 12/10/2020 e relative planimetrie, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di San Fili come segue:

Foglio di mappa n.10 - p.IIa n.638 - **sub. 9** - Z.C.1; Cat. A/4 - Cl.2 - Cons. 4 vani - Rendita € 128,08 - PT-1-2;

Per il fabbricato è stata presentata dalla sig.ra

lavori di manutenzione straordinaria in data 08/10/2015, Prot. n.ro 4208. La sig.ra

l'ultimazione dei lavori in data 28/10/2015, Prot. n.ro 4514.

SCIA per

comunicava

Il Comune di San Fili ha autorizzato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via San Giovanni, come sopra identificata, in data 11/11/2015.-

LOTTO 2 – Comune di **San Fili** (Rif..-B-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 07/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

● **DESCRIZIONE dell'IMMOBILE**

L'immobile pignorato consiste in:

Appezamento di terreno agricolo sito in agro del Comune di San Fili in Catasto al Foglio di mappa N.5 particella n.40. L'area interessata ricade nel vigente strumento urbanistico in Zona **E** (Agricola).



LOTTO 3 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1a-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Locale box aperto su due lati adibito al parcheggio di una autovettura (cat. F/4), posto al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in Via Coretta, con accesso dalla corte condominiale.

Dalle visure catastali per immobili del 12/10/2020 e relative planimetrie, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo come segue:

Foglio di mappa n.38 - p.lla n.473 - **sub. 3** - Z.C.2; Categoria **F/4** (unità in corso di definizione); Piano **Terra**;

Il fabbricato è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

Il fabbricato è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Coretta, come sopra identificata, in data 12/10/2004.-

LOTTO 4 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1b-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Unità immobiliare adibita a locale di sgombero (cat. F/4), posto al piano terzo (sottotetto) del fabbricato ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in Via Coretta, con accesso dal vano scala condominiale.

Dalle visure catastali per immobili del 12/10/2020 e relative planimetrie, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo come segue:

Foglio di mappa n.38 - p.lla n.473 - **sub. 3** - Z.C.2; Categoria **F/4** (unità in corso di definizione); Piano **Terzo**;

Il fabbricato è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

L'unità immobiliare risulta "in corso di definizione" ed è pertanto sprovvista di agibilità.

LOTTO 5 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B1c-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Unità immobiliare per civile abitazione (cat. A/3) di vani catastali cinque posta al piano primo.

Tale abitazione è ubicata nel Comune di Montalto Uffugo in Via Coretta.

Dalle visure catastali per immobili del 12/10/2020 e relative planimetrie, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo come segue:

Foglio di mappa n.38 - p.lla n.473 - **sub. 15** - cat. A/3 (abitazione di tipo economica) - Cl.3 - Cons. 5 vani - P1;

Il fabbricato è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Coretta, come sopra identificata, in data 12/10/2004.-



LOTTO 6 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B2a-B2b)

6a – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B2a-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Locale adibito a garage (cat. C/6), posto al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Montalto Uffugo in Via Giordano Bruno n.14 (traversa di Via Benedetto Croce), con accesso dal cortile condominiale.

Dalle visure catastali per immobili del 12/10/2020 e relative planimetrie, l'unità immobiliare oggetto di perizia è individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo come segue:

Foglio di mappa n.36 - p.lla n.732 - **sub. 20** - Z.C.2; Categoria **C/6** (autorimessa); Piano **Terra**.

Il fabbricato è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.69** del 26/10/1998 e Concessioni Edilizie di Varianti n.06 del 26/01/2001 e n.11 del 22/02/2002, nonché denuncia di inizio di attività edilizia del 21/03/2002, n.5629 di prot., intestate al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Benedetto Croce, come sopra identificata, in data 28/03/2002.-

6b – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B2b-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Appezamento di terreno di 570 mq ricadente nel vigente strumento urbanistico in **zona di completamento B/3** nel Comune di Montalto Uffugo in Catasto al Foglio di mappa N.36 particella n.313.

Detto terreno è stato oggetto di atto pubblico di sottomissione all'osservanza delle norme vigenti (vincolo urbanistico) a rogito del Notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti del 04.02.1998, n.42276 di rep. e n.11845 di racc., per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione sul lotto adiacente.

LOTTO 7 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3a- B3b)

7a – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3a-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Appezamento di terreno di 980 mq ricadente nel vigente strumento urbanistico in **zona di completamento B/3** nel Comune di Montalto Uffugo in Catasto al Foglio di mappa N.55 particella n.387.

7b – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif..-B3b-)

E' stato effettuato accesso nell'immobile pignorato in data 14/02/2020 (si veda il verbale di accesso, allegato alla presente relazione).

• DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

L'immobile pignorato consiste in:

Appezamento di terreno di 110 mq ricadente nel vigente strumento urbanistico in **zona di completamento B/3** nel Comune di Montalto Uffugo in Catasto al Foglio di mappa N.55 particella n.389.

Sulle particelle di terreno n. 387 e 389 del foglio di mappa n 55 ubicate in contrada Lucchetta nel Comune di Montalto Uffugo, su richiesta del sig. _____ in qualità di proprietario che ne ha fatto richiesta, il Comune di Montalto Uffugo – Servizio del Territorio ha rilasciato Permesso di Costruire n.12 in data 04/05/2016 e



successivo Permesso di Costruire in Variante n.11 in data 14/03/2018 per la realizzazione di una villetta bifamiliare composta da tre livelli di cui uno seminterrato destinato a garage e gli altri due fuori terra destinati ad abitazione.

Alla data del sopralluogo il corpo di fabbrica si presenta allo stato rustico, essendo ultimata soltanto la struttura in c.a. (fondazioni, travi, pilastri e solai) e la copertura.



Quesito N.3

Indichi per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Presso il *Comune di San Fili* è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia (prot. N.5928 del 16.10.2019).

Per il fabbricato ubicato in Via San Giovanni nel Comune di San Fili di cui al **LOTTO 1**, costruito prima del 2 settembre 1967, è stata presentata dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, S.C.I.A. per lavori di manutenzione straordinaria in data 08/10/2015, Prot. n.ro 4208.

Il Comune di San Fili ha autorizzato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa in data 11/11/2015.-



Quesito N.4

Accerti, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi delle licenze o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Presso il *Comune di Montalto Uffugo* è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativi agli immobili oggetto della presente relazione di perizia (prot. N.23980 del 26.10.2019).

• Il fabbricato ubicato in Via Coretta nel Comune di Montalto Uffugo di cui ai **LOTTI 3-4-5**, costruito dopo il 2 settembre 1967, è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Coretta, di cui al LOTO 5, in data 12/10/2004. Per le unità immobiliari di cui ai LOTTI 3 e 4, risultando ad oggi "in corso di definizione", non è stata richiesta l'agibilità.

La consultazione dello stralcio del vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo permette di definire la destinazione urbanistica attuale: le particelle identificate al **Foglio N.38 - part. N.473 - sub. 3-8-15** ricadono in **Zona Urbanistica "B1" di ristrutturazione completamente**.

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- | | |
|--|--|
| a) IFF = 1,50 mc/mq; (<i>Indice fabbr. fond.</i> = V / Sf); | b) Hmax = m 11,00 (< Hmax edifici circostanti); |
| c) Smin = 700 mq; | d) DS = m 5,00; |
| f) DI = m 5,00; | f) RC = 1/4; <i>Rapporto di copertura</i> = Sc / Sf ; |
| g) RS = 1/1; | h) RI < 1,20 |

• Il fabbricato ubicato in Via Benedetto Croce nel Comune di Montalto Uffugo di cui al **LOTTO 6**, costruito dopo il 2 settembre 1967, è stato autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.69** del 26/10/1998 e Concessioni Edilizie di Varianti n.06 del 26/01/2001 e n.11



del 22/02/2002, nonché denuncia di inizio di attività edilizia del 21/03/2002, n.5629 di prot., intestate al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Benedetto Croce, come sopra identificata, in data 28/03/2002.-

La consultazione dello stralcio del vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo permette di definire la destinazione urbanistica attuale: le particelle identificate al **Foglio N.38 - part. N.473 - sub. 3-8-15** ricadono in *Zona Urbanistica "B3" di completamento*.

Nella zona B/3 gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente P.R.G. sono:

Superficie minima del lotto = 800 mq;

Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq;

Rapporto di Copertura = 0,25;

H (altezza) max = 13,50 mt;

DI distanza minima dai confini = 5,00 mt;

Distanza stradale = 5,00 mt;

RI rapporto altezza / distanza =< 1,50

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt 10.-

- Sulle particelle di terreno n. 387 e 389 del foglio di mappa n 55 ubicate in contrada Lucchetta nel Comune di Montalto Uffugo, su richiesta del sig. _____ in qualità di proprietario che ne ha fatto richiesta, il Comune di Montalto Uffugo - Servizio del Territorio ha rilasciato Permesso di Costruire n.12 in data 04/05/2016 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.11 in data 14/03/2018 per la realizzazione di una villetta bifamiliare composta da tre livelli di cui uno seminterrato destinato a garage e gli altri due fuori terra destinati ad abitazione.

Alla data del sopralluogo il corpo di fabbrica si presenta allo stato rustico, essendo ultimata soltanto la struttura in c.a. (fondazioni, travi, pilastri e solai) e la copertura.

La consultazione dello stralcio del vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo permette di definire la destinazione urbanistica attuale: le particelle identificate al **Foglio N.55 - part. N.387-389** ricadono in *Zona Urbanistica "B3" di completamento* con i parametri urbanistici ed edilizi sopra riportati.



Quesito N.5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Per il terreno sito nel Comune di San Fili identificato al Catasto Terreni al Foglio N.5 - p.lla N.40, Qualità **Castagneto da frutto**; Classe 2; di mq 7.110, ricadente in Zona E Agricola, è stato rilasciato dal Comune di San Fili Certificato di Destinazione Urbanistica in data 29/10/2019 (che si allega).

Per le particelle di terreno site nel Comune di Montalto Uffugo rispettivamente in Via Benedetto Croce (Catasto Terreni Foglio N.36 - p.lla N.313, Qualità **Seminativo**; Classe 2; di mq 570) ed in Via Lucchetta (Catasto Terreni al Foglio N.55 - p.lle N.387-389, Qualità **Seminativo**; Classe 1; di complessivi mq 1.090), ricadenti in Zona **B/3**, è stato rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo Certificato di Destinazione Urbanistica in data 30/12/2019 (che si allega).



Quesito N.6

Identifichi catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.



Ai fini dell'espletamento dell'incarico, è stata acquisita, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio, la seguente documentazione (allegata alla presente):

- Visure catastali - Ufficio Provinciale di Cosenza Territorio;
- Estratto del foglio di mappa: San Fili foglio N.10, p.la N.638; Foglio 5 p.la 40; Montalto Uffugo foglio 38 p.la 473; foglio 36 p.la 732-313; foglio 55 p.la 387-389.-
- Elaborato planimetrico Montalto U. foglio 38 p.la 473;
- Planimetrie catastali: San Fili foglio 10 p.la 638 sub.9; Montalto Uffugo foglio 38 p.la 473 sub.15; foglio 36 p.la 732 sub.20.-



Quesito N.7

Appuri, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio (si allegano visure) e della documentazione reperita le parti eseguite risultano intestatarie degli immobili prima dell'atto di notifica del pignoramento.



Quesito N.8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

• STORIA IPOTECARIA

LOTTO 1 – Comune di **San Fili** (Rif. -A-)

L'appartamento figura in proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx, per atto di donazione a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 10 dicembre 2008, Repertorio N. 68509, trascritto il 5 gennaio 2009 ai numeri 230 RG 165 RP, da xxxxxxxxxxxxxxxx il quale, come dichiarato nel succitato atto di donazione, ne ha avuto il possesso pacifico continuato e incontrastato con animo domini per oltre venti anni.

LOTTO 2 – Comune di **San Fili** (Rif. -B-)

1) Nel ventennio, il terreno **foglio 5 particella 40** figura in proprietà di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx, nata a coniugi in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita a rogito notaio Carlo Viggiani del 23 novembre 1984, trascritto il 19 dicembre 1984 ai numeri 31227 RG 100599 RP, da xxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxxxxxx,

2) In morte di xxxxxxxxxxxxxxxx, i diritti di lei spettanti sono pervenuti al coniuge xxxxxxxxxxxxxxxx ad al figlio xxxxxxxxxxxxxxxx, per successione ereditaria apertasi il 21 settembre 1993, per la quale è stato trascritto certificato di successione in data 29 gennaio 2008 ai numeri 2611 RG 1865 RP.

3) Con atto di vendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 3 giugno 1996, Rep. 38547, trascritto il 27 giugno 1996 ai numeri 11533 RG 14026 RP, xxxxxxxxxxxxxxxx, già proprietario dei diritti pari ad 8/24, ha acquistato da xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx,

xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, per 1/24 ciascuno della piena, il terreno in San Fili. Non è stata reperita la trascrizione di atti in favore di xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx.



LOTTI 3-4-5 – Comune di Montalto Uffugo (Rif.-B1a-B1b-B1c)

- 1) Nel ventennio, l'area censita al foglio 38 p.la 102 (sulla quale è stato edificato il fabbricato identificato con la particella 473) figura in proprietà di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, nata in data 11 settembre 1969, per atto di donazione a rogito Notaio Nunzio Nappi del 28 dicembre 1983, Rep. N. 7206, trascritto il 26 gennaio 1984 ai numeri 2961 RG 75942 RP da xxxxxxxxxxxx,
- 2) Con il medesimo atto, i germani xxxxxxxxxxxx hanno proceduto alla divisione della massa comune, assegnando a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la piena proprietà del terreno censito al foglio 38 p.la 102;
- 3) Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Stefania Lanzillotti in data 28 giugno 2002 Rep, N.53389, trascritta il 12 luglio 2002 ai numeri 15180 RG 11812 RP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ha dato in permuta il terreno in favore di xxxxxxxxxxxx, bene personale, contro unità immobiliari da realizzarsi su detta area e precisamente: appartamento al piano primo, della superficie netta di mq 90 circa, oltre balconi e terrazze ed un portico al piano terra della superficie di mq 20, il tutto mediante verbale notarile di consegna. Non figura trascritto l'atto di identificazione catastale a seguito della consegna delle unità immobiliari future date in permuta a

LOTTO 6 – Comune di Montalto Uffugo (Rif.-B2a-B2b)

- 1) Nel ventennio, l'area censita al foglio 36 particelle 645 e 310 (sulla quale è stato edificato il fabbricato identificato con la particella 732) ed il terreno censito al foglio 36 p.la 313 figurano in proprietà di xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, per atto di donazione a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 4 febbraio 1998, Rep. N. 42277, trascritto il 26 febbraio 1998 ai numeri 4364 RG 3697 RP da xxxxxxxxxxxx, nato a Montalto Uffugo in data 8 aprile 1936;
- 2) Con atto di permuta a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 4 febbraio 1998, Rep. N.42277, trascritto il 26 febbraio 1998 ai numeri 4366 RG 3699 RP xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx, hanno dato in permuta i terreni in favore di xxxxxxxxxxxx contro unità immobiliari da realizzarsi su detta area;
- 3) In data 28 giugno 2001, con atto di identificazione catastale per Notaio Stefania Lanzillotti Rep. N. 51044, trascritto il 18 luglio 2001 ai numeri 15624 RG 12243 RP, ed in adempimento della sopra indicata permuta, xxxxxxxxxxxx ha consegnato le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al Foglio 36 p.la 732 sub.10 a xxxxxxxxxxxx, 732 sub. 11 a xxxxxxxxxxxx, 732 sub.3 a xxxxxxxxxxxx;
- 4) Da xxxxxxxxxxxx, la nuda proprietà del locale censito al Catasto Fabbricati al foglio 36 p.la 732 sub.20 è pervenuta a xxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 26 ottobre 2009, Rep. N. 70289, trascritto il 6 novembre 2009 ai numeri 35120 RG 24897 RP;
- 5) xxxxxxxxxxxx ha ceduto il diritto di nuda proprietà della p.la 732 sub.20 in favore di xxxxxxxxxxxx, con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 2 dicembre 2015 ai nn. 7017 RG 21978 RP.-

LOTTO 7 – Comune di Montalto Uffugo (Rif.-B3a- B3b)

- 1) Nel ventennio le particelle 86 e 98 del foglio 55 (attuali p.lle 387 e 389) figurano in proprietà di xxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxx, per atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Posteraro del 23 maggio 1996, Rep. N. 38832, trascritto il 13 giugno 1996 ai numeri 12878 RG 10645 RP, rettificato con atto del Notaio Fabio Posteraro del giorno 8 giugno 2010, Rep. N.57782, trascritto il 21 giugno 2010 ai numeri 20248 RG 14038 RP, per meglio identificare i beni oggetto della compravendita del 23 maggio 1996;
- 2) xxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxx hanno venduto i terreni in favore di xxxxxxxxxxxx, bene personale, con atto di compravendita a rogito Notaio Stefania Lanzillotti in data 17 maggio 2012, Rep. N.76894, trascritto il 28 maggio 2012 ai numeri 13608 RG 11372 RP.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI



Ai fini dell'espletamento dell'incarico è stata acquisita in data 09/03/2020, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, la seguente documentazione (allegata alla presente):

- Ispezione ipotecaria (Isp. N.CS 21340/3 2020)

Ipoteca giudiziale iscritta il 15 gennaio 2016 ai numeri 820 RG 57 RP per € 181.538,00

a favore: **BANCA per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA con Sede in Roma**

contro: **xxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà dell'immobile di cui al LOTTO 1 (Rif.:A);

e contro: **xxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà dei beni di cui ai LOTTI da 2 a 7.-

Pignoramento immobiliare trascritto il 22 gennaio 2018 ai numeri 1690 RG 1377 RP

a favore: **BANCA per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito SpA con Sede in Roma**

contro: **xxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà dell'immobile di cui al LOTTO 1 (Rif.:A);

e contro: **xxxxxxxxxxxxxx** per la piena proprietà dei beni di cui ai LOTTI da 2 a 7.-



Quesito N.9

Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

STIMA del LOTTO 1 – Comune di San Fili (Rif..-A-)

Descrizione dell'unità abitativa sita in Via San Giovanni n.50 nel Comune di San Fili, di vecchia costruzione, ristrutturata con SCIA Prot. n. 4208 del 08/10/2015, in Catasto al foglio 10 p.IIIa 638 sub.9.-

Il fabbricato per civile abitazione di complessivi tre piani fuori terra, in muratura di pietrame di vecchia costruzione, è ubicato nel centro storico del Comune di San Fili e l'unità immobiliare di cui ne fa parte è posta ai piani terra, primo e secondo, identificato in Catasto al Foglio di mappa n.10 - p.IIIa n.638 - sub. 9.

L'immobile pignorato consiste in:

- Porzione di fabbricato per civile abitazione (cat. A/4) di vani catastali quattro distribuiti tra i piani terra, primo e secondo, questi due ultimi comunicanti tra loro mediante scala interna adibiti ad abitazione. Il piano terra, con accesso da Via San Giovanni, è adibito a locale magazzino.

Il piano terra è costituito da un unico ambiente adibito a magazzino-cantina. Ha superficie lorda commerciale di mq 37,51, superficie netta interna di mq 26,48, altezza interna di m 2,70. La muratura portante, spessa oltre 50 cm, è intonacata civilmente ma sono presenti forti ammaloramenti dovuti ad umidità di risalita capillare.

Il pavimento è in buono stato di conservazione, gli infissi (un'unica finestra ed il portoncino d'ingresso) sono da revisionare. L'impianto elettrico è da adeguare alla vigente normativa.

Il piano primo è costituito da un'entrata-disimpegno dalla quale si accede nel soggiorno-pranzo con angolo cottura. Dal disimpegno si accede anche ad un piccolo servizio igienico. La superficie lorda commerciale del piano primo adibito ad abitazione è di mq 44,30; la superficie netta interna di mq 30,17; l'altezza interna è di m 2,85. Il pavimento è in buono stato di conservazione, gli infissi (finestra e portoncino d'ingresso) sono da revisionare. L'impianto elettrico è da adeguare alla vigente normativa. E' da adeguare l'impianto idrico e di scarico, sostituendo i sanitari. Una scala interna collega il piano primo al piano secondo.

Al piano secondo si accede tramite una scala interna di collegamento ed è costituito da un corridoio di disimpegno con balcone, una camera da letto (senza finestra) ed un bagno. La superficie lorda commerciale del piano secondo adibito a zona notte dell'abitazione è di mq 42,07; la superficie netta interna di mq 26,83; l'altezza interna media è di m 2,70. Il pavimento è in buono stato di conservazione. L'impianto elettrico è da adeguare alla vigente normativa. E' da adeguare l'impianto idrico e di scarico, sostituendo i sanitari.

La superficie lorda complessiva (comprese le murature) del corpo di è pari a mq **123,88.-**

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. LOTTO 1]



Stima del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà determinato adottando il criterio in uso di assimilazione economica comparativa rispetto a quello standard corrente nella zona, attraverso opportuni parametri di raffronto dell'incremento o decremento del valore medio ideale del bene.

Per quest'ultimo si intende quello unitario della zona quale media statistica di valori reperibili dalle indagini di mercato o presso i pubblici uffici immobiliari. È prassi valutare i parametri correttivi per la comparazione dell'immobile di cui è causa rispetto a quello ideale di riferimento, evidenziando potenzialità e suscettività da una parte e coefficienti decrementali dall'altra secondo gradienti logici basati sulle osservazioni che di seguito saranno riportate. Determinato infine il coefficiente complessivo di confronto tra il valore ideale e quello reale, se ne ricava conseguentemente il valore di mercato più probabile.

Così operando, attraverso comparazioni riferite alla specificità dell'immobile, si procederà a determinare il suo valore di mercato basandolo su premesse obiettive e concrete motivazioni in modo tale da esprimere un giudizio di stima coerente, logico e quanto più possibile sereno. Di seguito si rassegna il procedimento estimativo adottato.

1) Definizione del valore unitario medio corrente nella zona.

Al fine di ricercare il prezzo di libera compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima sarebbe poco utile riportare dati estratti da atti di compravendita, fino a qualche anno fa basati sul valore catastale, notoriamente molto inferiore a quello reale che nessuno aveva interesse a dichiarare. Solo ultimamente l'Agenzia delle Entrate sta svolgendo accertamenti mirati ad evidenziare evasioni fiscali spesso rilevanti.

Si ritiene pertanto opportuno definire il valore unitario di mercato consultando i dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari, reso a cura dell'Agenzia del Territorio, e già corretti a seguito di detti accertamenti e/o verifiche. Per il Comune di San Fili, in zona centrale, in riferimento ad abitazioni economiche a destinazione residenziale e stato conservativo normale, l'O.M.I. indica valori di mercato compresi tra un minimo di €/mq 495,00 ed un massimo di €/mq 690,00. Appare naturale porre a base del calcolo il valore medio pari ad **€/mq 590,00**. Si fa notare che la superficie (lorda) considerata dall'Agenzia è da conteggiarsi comprendendo anche le murature.

2) Definizione del valore unitario di mercato dell'immobile.

Al fine di giungere al più probabile valore unitario di mercato dell'immobile, appare opportuno individuare otto parametri significativi da tenere in considerazione:

- | | | |
|---------------------------------|---|---------------------------|
| a) parametro zonale; | b) parametro strutturale; | c) parametro di finitura; |
| d) parametro impiantistico; | e) parametro funzionale; | f) parametro urbanistico; |
| g) parametro di trasformazione; | h) parametro estetico - architettonico. | |

a) il parametro zonale tiene conto dell'accessibilità, del contesto in cui si trova l'immobile e dei servizi esistenti. La casa, ubicata in pieno centro storico, è accessibile da via San Giovanni per mezzo di una scalinata a gradoni. Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **zonale** un valore pari a **0,95**.

b) Sotto l'aspetto costruttivo, una qualificazione attenta contempla le condizioni di ordine statico-strutturale. L'immobile è a struttura portante in muratura di spessore variabile nei piani e comunque superiore a 50 cm, di forma e dimensioni irregolari (con fuori squadra), presenta qualche lesioni e altri segni di dissesto. La parte inferiore delle murature presenta segni di umidità da risalita capillare, a dir il vero spesso rilevabili in fabbricati simili. Nella definizione del presente parametro occorre anche considerare che lo spessore delle murature e la modesta superficie degli ambienti comportano una notevole differenza tra la superficie lorda e quella netta (mq 123,88 a fronte di mq 83,48) per cui circa il 48 % della superficie totale è "occupata" dalle murature che si ricorda contribuiscono alla superficie "commerciale".

Per tutte le considerazioni precedenti, ricordando che occorre confrontare l'immobile con gli altri presenti in zona, all'indicatore **strutturale** complessivo si assegna un valore pari a **0,70**. Ciò significa valutare l'immobile in oggetto il 30 % in meno rispetto alla media degli altri di riferimento.

c) I materiali di finitura utilizzati sono di qualità modesta sia per quanto riguarda i pavimenti, che gli infissi esterni, davvero vetusti, e le porte interne. La finitura delle pareti esterne è ad intonaco liscio e i vani degli infissi non presentano alcun imbottito o altro abbellimento. A causa di queste considerazioni, anche se piuttosto comuni in zona, l'immobile è penalizzato con un parametro di **finitura** di **0,80**.



d) La casa è dotata di impianto elettrico non a norma ed è priva di impianto di riscaldamento costituito solamente dal caminetto nella cucina. I sanitari pare siano stati sostituiti perché troppo vecchi. Di conseguenza, si ritiene assegnare al parametro **impiantistico** il valore di **0,75**.

e) Il parametro **funzionale** riguarda il livello di fruizione della casa. A tale parametro si dà un giudizio lievemente incrementale in quanto essa è costituita da una zona giorno con una cucina ed un soggiorno, e quindi da una camera da letto e da un piccolo magazzino anche se non collegato all'abitazione. Per quanto appena esposto si assume un valore pari a **1,03**.

f) Il parametro urbanistico dipende dal rispetto delle Norme, dalla presenza delle autorizzazioni di Legge e dalla congrua identificazione catastale dell'immobile. Come già descritto in precedenza, l'abitazione è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2015 per cui può ritenersi sostanzialmente regolare sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio; in catasto è identificata correttamente anche con la planimetria.

Per quanto su descritto si ritiene assegnare al parametro **urbanistico** il valore incrementale di **1,05**.

g) La costruzione in muratura non permette trasformazioni della distribuzione degli ambienti. Di conseguenza si assegna al parametro di **trasformazione** il valore di **0,85**.

h) Il parametro estetico - architettonico attiene la valenza e la qualità formale e compositiva dell'immobile, sia in riferimento alle peculiarità delle facciate esterne che agli ambienti interni.

La casa ha un aspetto esterno sufficientemente gradevole così come le ambientazioni interne con soffitti inclinati al piano secondo. Di conseguenza al parametro **estetico-architettonico** si assegna un valore pari a **0,80**.

Il coefficiente globale ottenuto come prodotto di quelli fin qui definiti è il seguente:

$$(1,05 \times 0,60 \times 0,80 \times 0,75 \times 1,02 \times 0,90 \times 0,85 \times 0,80) = \mathbf{0,293}$$

Moltiplicando tale coefficiente per il valore unitario ideale medio già determinato, si ottiene il valore di stima unitario dell'immobile che quindi è pari a: €/mq 590,00 x 0,293 = **€/mq 172,87**.

Appare utile segnalare che il valore unitario riferito alla superficie utile sarebbe di €/mq 256,53 (172,87 x 123,88/83,48).

§ Valore di stima del LOTTO UNO

4) *Stima del più probabile valore di mercato dell'abitazione.*

Da quanto esposto ai punti precedenti il più probabile valore di mercato dell'immobile è dal sottoscritto stimato pari ad **€ 21.415,13** (€/mq 172,87 x mq 123,88).

■ VALORE DI STIMA del LOTTO 1 [V_{lotto1}] **-abitazione-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto UNO** pari a € 21.415,13.

In cifra tonda:

$$V_{\text{lotto 1}} = \mathbf{\underline{\underline{€ 21.400,00}}}$$

(diconsi €uro ventunomilaquattrocento/00).-
◆◆◆

STIMA del LOTTO 2 – Comune di **San Fili** (Rif..-B-)

§ **Previsione degli strumenti urbanistici**

Lo strumento urbanistico vigente, P.R.G., prevede per l'appezzamento di terreno oggetto della presente valutazione, la seguente destinazione: Zona **E** – Agricola;

§ **Individuazione del criterio e della metodologia estimativa**

Lo scopo della stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che i terreni potrebbero raggiungere in una libera contrattazione di compravendita, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Si tratta di individuare il valore venale in comune commercio (termine giuridico equivalente a "il più probabile prezzo di mercato"), cioè quel valore che avrebbe la maggior probabilità -tra i vari possibili valori- di segnare il punto d'incontro fra la domanda ed offerta in una libera contrattazione di pluralità di operatori economici (acquirenti e venditori) di un dato mercato.

Per determinare il valore dei beni in oggetto devono essere valutati il valore del terreno in funzione delle colture agricole e gli eventuali manufatti edilizi legittimamente realizzati. Considerato che allo stato di fatto non sono presenti fabbricati rurali, si deve tenere conto del solo valore del terreno che viene valutato nello stato di fatto e secondo le colture effettivamente praticate.



§ Valutazione

Dalla strada percorribile dal versante di San Fili, è stato eseguito apposito sopralluogo il giorno 7 febbraio 2020 per effettuare delle foto e rilevare lo stato di fatto dove si notano le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di stima; non è stato possibile svolgere opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento, in quanto non esistono recenti atti di compravendita di terreni similari.

§ Stima del valore del terreno

a) Per la stima del valore dei terreni in oggetto, si è presa in considerazione la tabella stabilita dalla Commissione Provinciale Espropri, dalla quale risultano i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, in ambito di aziende agricole operanti.

Il comune di San Fili fa parte della regione agraria N°5 della provincia di Cosenza:

Regione agraria n.5 – Versante Sud/Ovest della catena costiera: Altilia, Belsito, Carolei, Cerisano, Dipignano, Domanico, Grimaldi, Lago, Malito, Marano Principato, Mendicino, Paterno Calabro, **San Fili** e San Vincenzo la Costa.

L'ultimo anno che la Commissione Provinciale Espropri di Cosenza ha trasmesso le tabelle con i valori agricoli medi è il 2014, ed è quella che noi prendiamo in esame.

Il valore unitario dei terreni desunto dal valore agricolo medio relativo ai castagneti da frutto fornito dalla Commissione Provinciale Espropri di Cosenza, Regione Agraria n°5 comprendente, indica un valore medio per ettaro di euro 8.984,19 (€/mq 0,898).

Di conseguenza il valore del terreno è pari a $V_1 = € 6.384,78$ (mq 7.110 x € 0,898);

b) Per la stima del valore del terreno in oggetto, si prende anche in considerazione la tabella stabilita dall'Osservatorio dei Valori Agricoli - Provincia di Cosenza - Rilevazione 2017, dalla quale risultano i valori agricoli massimi e minimi per ettaro e per tipo di coltura di terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Cosenza. Detti valori fanno riferimento ai terreni agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, in ambito di aziende agricole operanti. Il comune di San Fili fa parte, come detto, della regione agraria N°5 della provincia di Cosenza.

I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare agricolo sono di ausilio alla stima. Sono riferiti all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, rappresentando perciò valori agricoli minimi e massimi ordinari, significando che il sottoscritto tecnico estimatore ha adattato tali valori, mediante l'utilizzazione di opportuni parametri di seguito specificati, al fine di ricavare il valore specifico del terreno agricolo oggetto di stima adeguandolo alle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

L'algoritmo di calcolo individuato assume a base di calcolo i valori minimi e massimi di cui alla presente rilevazione ed assume la seguente espressione:

$$V_{\text{fondo}} = (V_{\text{max}} * K_i) = V_{\text{max}} * (k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n);$$

dove:

V_{max} = valore max ordinariamente rilevato per una specifica coltura, in un determinato ambito territoriale (comunale);

K_i = coeff.te numerico inferiore o uguale ad 1 determinato, per ogni parametro di stima, secondo una predefinita scala di variabilità.

Il valore immobiliare del terreno oggetto di valutazione è pertanto influenzato dalle proprie caratteristiche tecniche, mediante l'applicazione di opportuni parametri numerici (coefficienti) che misurano il livello di qualità di ogni caratteristica.

Nello specifico per i terreni oggetto di valutazione competono i seguenti parametri di stima:

- accesso; ubicazione; età; qualità essenze; giacitura per il "castagneto da frutto";

QUALITA'	SUPERFICIE (mq)	Valore Agricolo massimo per ettaro anno 2017	Coefficiente riduttivo K_i	VALORE UNITARIO DEL FONDO
Castagneto da frutto	7.110,00	€ 14.000,00	0,75	€ 7.465,50
VALORE TOTALE TERRENO (V_2)				€ 7.465,50

Valore terreno = $V_2 = € 7.465,50$.-



§ Valore di stima del LOTTO DUE

Mediando i due valori stimati in precedenza si ottiene il Valore di stima del terreno:

$$\blacksquare \quad V_{\text{fondo}} = [1/2(V_1 + V_2)] = \underline{\underline{\text{€ 6.925,14}}};$$

■ VALORE DI STIMA del LOTTO 2 [V_{lotto2}] -Terreno agricolo-

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del lotto DUE pari a € 6.925,14.

In cifra tonda:

$$V_{\text{lotto 2}} = \underline{\underline{\text{€ 6.900,00}}};$$

(diconsi Euro seimilanovecento/00).-)

che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla attualità, al fondo di terreno agricolo in esame.



STIMA del LOTTO 3 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif.-B1a-)

L'.u.i., identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa n.38 - p.lla n.473 - **sub. 3** - Z.C.2; Categoria **F/4** (*unità in corso di definizione*), è un portico aperto su due lati adibito al parcheggio di una autovettura (box aperto), posto al piano terra del fabbricato, con accesso dalla corte condominiale.

Per determinare il valore del portico, adibito di fatto a box auto, si è utilizzato un metodo diretto, mediante i prezzi di vendita di beni di caratteristiche simili (criterio sintetico comparativo).

Stima col metodo diretto: Si procede ad una stima sintetica dell'immobile. Il costo di una u.i. con caratteristiche simili, considerata a nuovo, è stimato in 405,00 €/m² di superficie lorda vendibile. La superficie commerciale dell'u.i. è pari a 17,25 mq;

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. LOTTO 3]

Il valore del locale magazzino è quindi pari a: $V = K_t \times S_c \times V_m$;

Con: $K_t = 0,50$; coefficiente sintetico che rapporta le caratteristiche dell'immobile da stimare a quelle dell'immobile medio presente in zona, oggetto delle rilevazioni del prezzo medio, in considerazione anche che il box auto è aperto su due lati e deve essere perfezionato l'accatastamento;

S_c = superficie comm.le = mq 16,56;

V_m = valore medio a mq = €/mq 405,00;

Risulta: $V_{\text{box.}} = K_t \times S_c \times V_m = 0.50 \times \text{mq } 16,56 \times \text{€/mq } 405,00 = \underline{\underline{\text{€ 3.353,40}}};$

■ VALORE DI STIMA dell'u.i.: [$V_{\text{box.}}$] -Locale box-

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del lotto TRE pari a € 3.353,40.

In cifra tonda:

$$V_{\text{lotto 3}} = \underline{\underline{\text{€ 3.300,00}}};$$

(diconsi Euro tremilatrecento/00).-)



STIMA del LOTTO 4 – Comune di **Montalto Uffugo** (Rif.-B1b-)

L'.u.i., identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa n.38 - p.lla n.473 - **sub. 8** - Z.C.2; Categoria **F/4** (*unità in corso di definizione*), è adibita a soffitta-locale di sgombero, posta al piano terzo (sottotetto) del fabbricato, con accesso dal vano scala condominiale.

Per determinare il valore del portico, adibito di fatto a box auto, si è utilizzato un metodo diretto, mediante i prezzi di vendita di beni di caratteristiche simili (criterio sintetico comparativo).

Stima col metodo diretto: Si procede ad una stima sintetica dell'immobile. Il costo di una u.i. con caratteristiche simili, considerata a nuovo, è stimato in 420,00 €/m² di superficie lorda vendibile. La superficie commerciale dell'u.i. è pari a 167,22 mq [= (0,60 x mq 253,44) + (0,40 x 37,90)];

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. LOTTO 4]

Il valore del locale magazzino è quindi pari a: $V = K_t \times S_c \times V_m$;



Con: $K_t = 0,35$; coefficiente sintetico che rapporta le caratteristiche dell'immobile da stimare a quelle dell'immobile medio presente in zona, oggetto delle rilevazioni del prezzo medio, in considerazione anche che la soffitta è allo stato rustica, senza pavimenti, non intonacata, priva di impianti e deve essere perfezionato l'accatastamento; inoltre, si può utilizzare solo la parte centrale in quanto la soffitta ha un'altezza al colmo di 2,50 m e 0,00 m agli estremi, pertanto la superficie commerciale è pari a mq 85,00.-

S_c = superficie comm.le = mq 167,22;

V_m = valore medio a mq = €/mq 420,00;

Risulta: $V_{soff.} = K_t \times S_c \times V_m = 0,35 \times \text{mq } 167,22 \times \text{€/mq } 420,00 = \underline{\underline{\text{€ } 24.581,34}}$;

■ VALORE DI STIMA dell'u.i.: [$V_{soff.}$] **-locale soffitta-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto QUATTRO** pari a € 24.581,34.

In cifra tonda:

$V_{lotto 4} = \underline{\underline{\text{€ } 24.500,00}}$

(diconsi Euro ventiquattromilacinquecento/00).-)



STIMA del LOTTO 5 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..B1c-)

• CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DIMENSIONALI DEL BENE

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il fabbricato per civile abitazione di quattro piani fuori terra, con ingresso pedonale e carraio in corte comune da Via Coretta, è stato realizzato con autorizzato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) con **Concessione Edilizia N.62** del 05/09/2002 e successivo Permesso di Costruire n.38 del 01/06/2004, intestato al Sig.

Il Comune di Montalto Uffugo ha certificato

l'**AGIBILITA'** dell'unità abitativa ubicata in Via Coretta, come sopra identificata, in data 12/10/2004.-

Detto fabbricato è distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al foglio di mappa N.38 - P.IIa. **473 - Sub. 15 - Via Coretta snc; Piano Primo; -abitazione- Z.C. 2 – Cat. A/3 (abitazione economica); Classe 3; Consistenza 5 vani; Rendita € 309,87**

L'u.i. oggetto della presente relazione di perizia è posta al piano primo del fabbricato e si compone come segue: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, corridoio di disimpegno, due camere da letto, due servizi igienici, una veranda sul lato nord oltre balconi sui lati est e sud.

MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE:

La struttura è in c.a. con reticolo di travi rovesce per fondazioni e struttura in elevazione composta da pilastri in c.a. adeguati per sezione e armatura. I pilastri sono resi solidali al piano dei solai da travi in c.a. in cui sono stati ammorsati i travetti dei solai. I solai sono del tipo latero-cemento con nervature in travetti in c.a.p. e pignatte di spessore di cm 15 resi solidali da una soletta in cls di spessore non inferiore a cm 5. La copertura è in coppi con struttura portante in c.a.

La tamponatura esterna è realizzata in mattoni forati del tipo a cassa vuota costituita da due pareti parallele longitudinali, con intercapedine, dello spessore complessivo di cm 30 (parete esterna di mattoni di 21 fori di cm 13 di spessore ed interna in mattoni forati di cm 8 posti a coltello con interposto coibente termo-acustico), previa intonacatura a frattazzo con malta cementizia a q.li 4,00 sulla faccia interna della parete esterna. Le pareti divisorie interne sono realizzate con mattoni forati posti a coltello dello spessore di cm 10. Intonaco esterno in cemento a tre strati bianco su intonaco rustico di sottofondo; intonaco interno del tipo a tre strati costituito da intonaco rustico e arricciatura in malta comune e lisciatura a frattazzo.

IMPIANTI:

Gli impianti elettrico, telefonico e citofonico sono realizzati con tubi corrugati sottotraccia di idoneo spessore, cassette di derivazione, scatole per frutti, prese o derivazioni a spina, con cavi conduttori unipolari infilati nei tubi protettivi. L'impianto termico è del tipo autonomo realizzato con tubi in rame delle dimensioni di mm 12 per gli ambienti dotati di corpi radianti. I tubi sono del tipo rivestito a norma UNI, realizzati in base alla legge n.



10/1991 nel pieno rispetto del contenimento dei consumi energetici. L'alimentazione è a metano, con caldaia sistemata al piano terra. L'impianto idrico sottotraccia è realizzato con tubazioni in acciaio trafilato; gli scarichi fognari sottotraccia sono realizzati con tubature in p.v.c. di idoneo spessore con allaccio alla rete comunale. Il fabbricato è allacciato alla rete idrica comunale. Le acque piovane sono raccolte tramite le gronde in alluminio tipo lamiera zincata e convogliate a terra tramite i pluviali.

RIFINITURE:

Gli infissi sono del tipo in alluminio dotati di vetro camera con avvolgibili in lamiera zincata. Le porte interne sono del tipo in legno tamburato. Il portone d'ingresso principale è del tipo blindato. Le pavimentazioni interne sono in gres così pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura smaltata, quelle esterne sono tinteggiate con colore bianco.

SUPERFICIE INTERNA NETTA (CALPESTABILE):

Nell'appartamento [di altezza netta h=2,80 m] risultano, in dettaglio, le seguenti superfici:
(superfici determinate sulla base di rilievo eseguito con misuratore laser):

O ABITAZIONE PIANO PRIMO:

- entrata-soggiorno della superficie netta di	mq	28,18 +
- cucina della superficie netta di	mq	17,69 +
- disimpegno della superficie netta di . .	mq	4,79 +
- camera da letto 1 della superficie netta di	mq	17,55 +
- bagno 1 della superficie netta di . . .	mq	7,32 +
- bagno 2 della superficie netta di . . .	mq	4,64 +
- camera da letto 2 della superficie netta di	mq	14,24 =
<i>Totale superficie calpestabile piano terra =</i>		mq 94,41
- balcone 1(terrazzo) della superficie netta di mq		10,80;
- balcone 2 della superficie netta di mq		6,45;
- balcone 3 della superficie netta di mq		6,27;
- balcone 4 della superficie netta di mq		6,67;

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. **LOTTO 5**]

L'u.i. è alla data del sopralluogo in discreto stato conservativo e pertanto non necessita di interventi di manutenzione. Di ciò si è tenuto conto nella valutazione di stima. Le spese condominiali sono quelle ordinarie.

- **LOTTO 5:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)- Foglio N.38 - P.Ila. 473 - Sub. 15 - Via Coretta snc (ora Via Loricca, 2); Piano **Primo**; -abitazione- Z.C. 2 – Cat. **A/3** (abitazione economica); Classe 3; Consistenza **5 vani**; Rendita € **309,87**

❖ VALORE DI STIMA dell'abitazione: [$V_{abitaz.}$]

■ CRITERI DI STIMA UTILIZZATI

Nelle valutazioni riguardanti i fabbricati con destinazione d'uso civile-commerciale è possibile applicare la **stima sintetica** poiché generalmente nella zona esistono fabbricati con caratteristiche simili a quello da stimare, già venduti, cui poter fare riferimento.

E' possibile anche adottare il criterio di **stima analitica per capitalizzazione dei redditi** producibili con la locazione delle unità immobiliari.

In questo metodo il più probabile valore di mercato dell'immobile è determinato attraverso l'accertamento del più probabile reddito netto che si può ricavare dallo stesso, dandolo in uso, e la sua capitalizzazione.

Al valore così ottenuto bisogna eseguire le opportune detrazioni per tener conto delle condizioni dell'immobile dovute a vetustà o ad altre deficienze.

Nel nostro caso utilizzeremo entrambi i criteri al fine di comparare i risultati che da essi si ottengono.

● STIMA SINTETICA-COMPARATIVA:

Tenuto in debito conto che ci troviamo davanti a un'abitazione situata nel Comune Montalto Uffugo, avente come categoria catastale **A/3** (abitazione economica) e tenuto conto dell'epoca di costruzione della stessa, si



può desumere che, per le abitazioni simili a quella in esame, il prezzo medio di mercato sia di € 890,00 al metro quadrato. Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto della stima partendo dalla *zona*, per poi passare a valutare l'*esterno del fabbricato* e passare, infine, all'*interno dell'unità immobiliare*.

Al valore ottenuto andrà aggiunto il valore del terreno edificabile di pertinenza (solo se è sfruttabile ai fini volumetrici), non vincolato ai fini urbanistici.

O DESCRIZIONE DELLA ZONA OVE E' SITUATA L'ABITAZIONE

Alla zona ove è situata l'unità immobiliare in esame può essere stimato un coefficiente di centralità pari a **1,00** e un coefficiente di vicinanza corrispondente di: **1,01**. Dal prodotto dei due coefficienti si ottiene il valore relativo al coefficiente posizionale della zona pari a **1,01**.

La zona oggetto della stima risulta essere dotata della necessaria urbanizzazione primaria e pertanto il coefficiente funzionale della zona è **1,01**.

Nella zona in esame non vi sono elementi estetici predominanti, il coefficiente non subisce variazioni e viene stabilito pertanto in **1,00**.

Nella zona in esame il panorama non ha un valore estetico degno di rilievo, conseguentemente il coefficiente corrispondente è stimabile in **1,01**.

Non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo sulla zona ove è situata l'unità immobiliare, pertanto il coefficiente corrispondente è **0,99**.

Non sono presenti parchi o aree verdi di una certa grandezza nei dintorni dell'abitazione, il che non modifica il coefficiente estetico della zona che rimane pertanto **1,00**.

Nella zona non vi sono scorci caratteristici particolari, pertanto il coefficiente non viene modificato e rimane fissato in **1,00**.

Non sono presenti attraversamenti artificiali della zona, pertanto il coefficiente non subisce modificazioni e rimane **1,00**.

Il coefficiente estetico della zona risulta pari a **1,00**.

Infine, analizzando la situazione sociale del quartiere attraverso l'andamento della popolazione e il numero dei reati avvenuti, si desume che il coefficiente sociale della zona è uguale a **1,00**.

Il **coefficiente globale della zona**, valutando tutti i coeff. esaminati e moltiplicandoli fra loro è pari a **1,02**

O DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO OVE E' SITUATA L'UNITÀ IMMOBILIARE

L'u.i. in esame è di tipo villa bifamiliare per cui il **coefficiente globale dell'edificio** è assunto pari a **1,00**.

O DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale dell'abitazione, analizzando in più parti della stessa, può essere giudicata nel suo complesso come conforme alle esigenze abitative; l'unità immobiliare risulta, altresì, essere ventilata in maniera normale, garantendo quindi un ricambio d'aria in maniera regolamentare; gli ambienti o zone destinate alle attività giornaliere sono normalmente soleggiati; la dimensione dei vani è buona, in quanto essi risultano ampi e consoni alle esigenze abitative ordinarie; gli ambienti dell'abitazione sono disposti in maniera canonica e ordinaria; durante l'esame della funzionalità dell'abitazione non sono state rilevate zone morte e inutilizzabili; lo sviluppo perimetrale delle pareti della cucina è ottimo e tale da permettere l'installazione di tutti gli elettrodomestici essenziali, di apparecchiature voluttuarie e di lasciare spazi funzionali liberi. L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo. Il coefficiente relativo alle caratteristiche funzionali dell'alloggio è pertanto, in base a quanto sopra descritto: **1,01**.

L'alloggio esteticamente presenta le seguenti valutazioni: il portoncino d'ingresso all'abitazione non presenta caratteri estetici di rilievo; le porte interne all'abitazione sono di qualità e forma estetica gradevole; le tinteggiature alle pareti sono di ottima fattura; la piastrellatura dei pavimenti in gres è giudicabile come esteticamente elegante; sia nel bagno che nella cucina i rivestimenti delle pareti sono di un buon valore estetico; la rubinetteria dei sanitari presenti nell'abitazione è di forma e materiale estetico di buon valore; gli infissi esterni nelle varie stanze dell'abitazione sono di buona qualità. Il coefficiente relativo alle caratteristiche estetiche dell'alloggio deducibile da quanto ora analizzato è riassumibile nel valore **1,02**.

L'abitazione si affaccia per tre lati sulla corte comune interna, il coefficiente che ne deriva è pari a **1,00**.

Il taglio dell'alloggio è tale che il coefficiente del medesimo è stimabile in **1,00**.



La conservazione dell'alloggio, tenendo conto del taglio medio, nel suo complesso può quantificarsi in un coefficiente correttivo del valore medio pari a: **1,01**.

Il **coefficiente complessivo dell'unità immobiliare** è stabilito pertanto in **1,04**.

■ CALCOLO COEFFICIENTE CORRETTIVO DEL VALORE MEDIO

Considerando i tre coefficienti relativi a zona, edificio ed unità immobiliare e moltiplicandoli fra loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo pari a **1,06**.

■ CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

Avendo preso come valore di riferimento medio la cifra di € 890,00 al metro quadrato e moltiplicandola per il coefficiente correttivo, di cui al calcolo al paragrafo precedente, possiamo dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è € **943,40**.

L'unità abitativa, risultando libera, non è gravata da vincoli determinanti un impedimento del possesso immediato da parte del potenziale acquirente, non va pertanto svalutata e conserva quindi il pieno valore di mercato. Il coefficiente rimane perciò: **1,00**.

■ SUPERFICIE COMMERCIALE

La **superficie lorda vendibile** complessiva dell'immobile oggetto di stima posta al piano terra e primo, ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, nonché dei tramezzi interni; è la seguente:

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. **LOTTO 5**]

○ <u>SUPERFICIE LORDA</u>	.	.	.	.	.	.	.	= mq 109,61	[H=m 2,80]
○ Superficie balcone 1	.	.	.	.	.	.	.	= mq 10,80	
○ Superficie balcone 2	.	.	.	.	.	.	.	= mq 6,45	
○ Superficie balcone 3	.	.	.	.	.	.	.	= mq 6,27	
○ Superficie balcone 4	.	.	.	.	.	.	.	= mq 6,67	

Utilizzando i coefficienti di ragguaglio pari all'unità per l'abitazione ed al 33% per i balconi, ne deriva una superficie commerciale lorda di mq 119,67. Risulta:

$$\text{superficie commerciale} = \underline{\underline{\text{mq } 119,67}}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'alloggio pari a mq 119,67 e moltiplicandola per il valore unitario dell'abitazione, si ottiene il VALORE di STIMA dell'IMMOBILE:

$$V = \text{mq } 119,67 \times \text{€/mq } 943,40 = \text{€ } 112.896,68 = V_{u.i.(1)}$$

● STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI:

Tale metodo consiste nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'accertamento del più probabile reddito e la sua capitalizzazione. Dovendo determinare il valore del locale commerciale, il reddito che si deve considerare è quello ricavabile dando in uso l'unità immobiliare.

Si è applicata la formula $V_o = R_{na} / i;$ in cui:

V_o indica il valore all'istante della stima dell'immobile e che coincide con la somma dei redditi futuri esistenti scontati all'attualità;

R_{na} è il reddito netto annuo, costante, posticipato, a durata indefinita;

i (o anche r) è il tasso di sconto o di capitalizzazione.

Il Reddito medio annuo lordo ottenibile (R_{mal}) è stato determinato facendo un'analisi di mercato per situazioni similari, ottenendo un valore di fitto per mq e per mese variabile fra 2,70 e 4,00 euro, tenuto conto delle caratteristiche, tipologia e consistenza dell'u.i. in esame. Ne scaturisce un presunto canone locatizio pari ad 400,00 €/mese. Assumiamo pertanto un valore di 3,35 euro/mq x mese.

Considerato che la superficie lorda vendibile dell'u.i. è pari a **mq 119,67** si ottiene il seguente valore per quanto riguarda il reddito annuo lordo:

$$R_{mal} = \text{€/mq } 3,35 \times 12 \times \text{mq } 119,67 = \text{€ } 4.810,73$$



Da tale importo, detraendo una somma pari al 10% per imposte, tasse, oneri vari, manutenzioni, assicurazione, ecc., si ottiene il reddito netto che è pari a

$$R_{na} = R_{mal} - 0,10 R_{mal} (= R_{mal} \times 0,90) = \mathbf{€ 4.329,66}$$

Per la determinazione del tasso di capitalizzazione si è tenuto conto della minore rischiosità degli investimenti nel settore commerciale e pertanto, come si evince anche dalla letteratura tecnica, esso varia, anche in funzione della specifica attività, tra $0,04 \div 0,06$.

Nel nostro caso abbiamo assunto un valore "i" pari a 0,04.

Si ha pertanto $V_o = R_{na} / i = € 4.329,66 / 0,04 = \mathbf{€ 108.241,50}$

Tale importo rappresenta il valore di stima del fabbricato in oggetto considerato nuovo, capace di assicurare quel determinato reddito netto.

Per risalire al valore di stima attuale bisogna effettuare delle detrazioni dovute alla vetustà dell'appartamento ed alle spese necessarie per riportare lo stesso alla piena efficienza. Tenuto conto di quanto sopra ci appare congrua una detrazione pari al 5% del valore sopra calcolato.

Pertanto il valore di stima del fabbricato in questione è pari a:

$$V_o = € 108.241,50 \times 0,95 = \mathbf{€ 102.829,42} = V_{u.i.(2)}$$

❖ VALORE DI STIMA dell'abitazione: [$V_{abitaz.}$]

- Con il metodo di stima sintetico-comparativo abbiamo ottenuto il valore:

$$V_{u.i.(1)} = \mathbf{€ 112.896,68.}$$

- Con il secondo metodo di stima per capitalizzazione dei redditi il valore che si ottiene è:

$$V_{u.i.(2)} = \mathbf{€ 102.829,42.}$$

Mediando i due predetti valori in quanto compresi nell'alea estimale del 10%, si ottiene:

$$\blacksquare V_{abitaz.} = [1/2(V_1 + V_2)] = \mathbf{€ 107.863,05;}$$

che rappresenta il più probabile valore di mercato che può essere attribuito, alla attualità, all'unità immobiliare in esame.

■ VALORE DI STIMA dell'u.i.: [V_{lotto5}] **-abitazione-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto CINQUE** pari ad € 107.863,05.

- In cifra tonda:

$$V_{lotto5} = \mathbf{€ 107.800,00.}$$

(diconsi Euro centosettecento/00).-

◆◆◆

STIMA del LOTTO 6 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2a-B2b)

6a – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2a-)

L'.u.i., identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa n.36 - p.lla n.732 - **sub. 20** - Z.C.2; Categoria **C/6** (*autorimessa*), è adibita a box auto-garage, posta al piano seminterrato del fabbricato, con accesso dal cortile condominiale.

Per determinare il valore del locale box auto si è utilizzato un metodo diretto, mediante i prezzi di vendita di beni di caratteristiche simili (criterio sintetico comparativo).

Stima col metodo diretto: Si procede ad una stima sintetica dell'immobile. Il costo di una u.i. con caratteristiche simili, considerata a nuovo, è stimato in 405,00 €/m² di superficie lorda vendibile. La superficie commerciale dell'u.i. è pari a 48,60 mq;

[si veda l'allegato "TAVOLE GRAFICHE RAPPRESENTATIVE DEGLI IMMOBILI" – TAV. **LOTTO 6**]

Il valore del locale magazzino è quindi pari a: $V = K_t \times S_c \times V_m$;

Con: $K_t = 0,75$; coefficiente sintetico che rapporta le caratteristiche dell'immobile da stimare a quelle dell'immobile medio presente in zona, oggetto delle rilevazioni del prezzo medio;

S_c = superficie comm.le = mq 48,60;

V_m = valore medio a mq = €/mq 405,00;

Risulta: $V_{mag.} = K_t \times S_c \times V_m = 0,75 \times mq 48,60 \times €/mq 405,00 = \mathbf{€ 14.762,25;}$

■ VALORE DI STIMA dell'u.i.: [$V_{mag.}$] **-locale garage-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto 6a** pari a € 14.762,25.



6b – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B2b-)

La particella di terreno oggetto della presente stima di ctu, di forma rettangolare, identificata in Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa n.36 - p.IIa n.313, di mq 570, ricade nel vigente strumento urbanistico in **zona di completamento B/3**.

Detto terreno è stato oggetto di atto pubblico di sottomissione all'osservanza delle norme vigenti (*vincolo urbanistico*) a rogito del Notaio Dott.ssa Stefania Lanzillotti del 04.02.1998, n.42276 di rep. e n.11845 di racc., per la realizzazione di fabbricato per civile abitazione sul lotto adiacente.

Il terreno è pertanto vincolato ai fini urbanistici, è stata ceduta tutta la volumetria al lotto di terreno adiacente per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione (identificato in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n.36, particella n.732).

In conseguenza di ciò, tenuto altresì conto che la particella di terreno n.313 presenta una accentuata pendenza ed è percorsa per intero in senso longitudinale da una strada che permette l'accesso al fabbricato descritto al precedente punto 6a, risulta di fatto per la stessa particella di terreno un valore di mercato **nullo**.

In definitiva per la stima del LOTTO 6 risulta:

■ **VALORE DI STIMA del LOTTO 6: [V_{lotto6}] -locaie garage-**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del **lotto SEI** pari ad € 14.762,25.

■ . In cifra tonda:

V_{lotto6} = € 14.700,00
(diconsi Euro quattordicimilasettecento/00).-)



STIMA del LOTTO 7 – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3a- B3b)

7a – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3a-)

Terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa N.55 - P.IIa. 387
Qualità **Seminativo**; Classe 1; di mq **980**.-

7b – Comune di Montalto Uffugo (Rif..-B3b-)

Terreno identificato in Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo al Foglio di mappa N.55 - P.IIa. 389
Qualità **Seminativo irriuguo**; Classe 1; di mq **110**.-

● Sulle particelle di terreno n. **387** e **389** del foglio di mappa n 55 ubicate in contrada Lucchetta nel Comune di Montalto Uffugo, su richiesta del sig. _____ in qualità di proprietario che ne ha fatto richiesta, il Comune di Montalto Uffugo - Servizio del Territorio ha rilasciato Permesso di Costruire n.12 in data 04/05/2016 e successivo Permesso di Costruire in Variante n.11 in data 14/03/2018 per la realizzazione di una villetta bifamiliare composta da tre livelli di cui uno seminterrato destinato a garage e gli altri due fuori terra destinati ad abitazione.

Alla data del sopralluogo il corpo di fabbrica si presenta allo stato rustico, essendo ultimata soltanto la struttura in c.a. (fondazioni, travi, pilastri e solai) e la copertura.

La consultazione dello stralcio del vigente strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo permette di definire la destinazione urbanistica attuale: le particelle identificate al **Foglio N.55 - part. N.387-389** ricadono in **Zona Urbanistica "B3" di completamento** con i parametri urbanistici ed edilizi di seguito riportati:

Superficie minima del lotto = 800 mq;	Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq;
Rapporto di Copertura = 0,25;	H (altezza) max = 13,50 mt;
DI distanza minima dai confini = 5,00 mt;	Distanza stradale = 5,00 mt;
RI rapporto altezza / distanza =< 1,50	

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt 10.-

E' in corso di realizzazione un fabbricato bifamiliare avente le seguenti dimensioni:

- Superficie lorda abitazioni = mq 202,70;
- Superficie lorda seminterrato (destinato a garage, cantina e locale autoclave) = mq 79,30;
- Altezza di piano = m 2,70 + m 0,20; per un volume totale di mc 586,80.-



La **superficie lorda vendibile** complessiva dell'immobile in corso di realizzazione, ottenuta al lordo della superficie coperta dai muri perimetrali e per metà di quelli di confine, utilizzando i **coefficienti di ragguaglio** pari all'unità per l'abitazione ed al 60% per i locali posti al piano seminterrato, è la seguente:

$$S = \text{mq } 202,70 + (0,60 \times \text{mq } 79,30) = \text{mq } 250,28;$$

Per determinare il valore del locale fabbricato in costruzione si è utilizzato un metodo diretto, mediante i prezzi di vendita di beni di caratteristiche simili (criterio sintetico comparativo), applicando al valore ottenuto un coefficiente che tiene conto dell'incidenza dell'attuale stato d'avanzamento delle lavorazioni ad oggi eseguite (scavi, rinterri, vespai di sottofondo, opere in c.a., copertura).

Stima col metodo diretto: Si procede ad una stima sintetica dell'immobile. Il costo di una u.i. con caratteristiche simili, considerata a nuovo, è stimato in 1.100,00 €/m² di superficie lorda vendibile. La superficie commerciale dell'u.i. è pari a 250,28 mq;

Il valore del fabbricato è quindi pari a: $V = K_t \times S_c \times V_m$;

Con: $K_t = 0,20$; coefficiente sintetico incidenza lavori eseguiti;

S_c = superficie comm.le = mq 250,28;

V_m = valore medio a mq = €/mq 1.100,00;

Risulta: $V_{fab.} = K_t \times S_c \times V_m = 0,20 \times \text{mq } 250,28 \times \text{€/mq } 1100,00 = \underline{\underline{\text{€ } 55.061,60}}$;

■ **VALORE DI STIMA del LOTTO 7: [V_{lotto7}] -fabbricato in corso di realizzazione-**
Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato del lotto SETTE pari ad € 55.061,60

■ . In cifra tonda:

$V_{lotto6} = \underline{\underline{\text{€ } 55.000,00}}$

(diconsì Euro cinquantacinquemila/00).-



Quesito N. 10

Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

In relazione alla identificazione catastale, alla natura e disposizione della unità immobiliare, i beni pignorati sono organizzati nei seguenti lotti:

- **LOTTO 1:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-

Foglio N.10 - P.IIa. 638 - Sub. 9 - Via San Giovanni n.50 - Piano T-1-2; -abitazione-

Z.C. 1 - Cat. A/4 (di tipo popolare) - Cl.2 - Cons. 4 vani - 4 - Rendita € 128,08;

L'immobile confina:

- A nord, ad est e ad ovest con altre unità immobiliari; A sud con Via San Giovanni;

- **LOTTO 2:** -CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-

Foglio N.5 - P.IIa. 40 - (nei pressi della Strada Provinciale n.35) -

Qualità **Castagneto da frutto**; Classe 2; mq 7.110; Reddito dominicale € 16,52; Reddito agrario € 5,51.-

- **LOTTO 3:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 3 - Via Coretta snc (ora Via Lorica,2); Piano Terra; -portico-

Z.C. 2 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione);

L'immobile confina:

- A nord e ad est con altre unità immobiliari; A sud e ad ovest con corte interna comune.-

- **LOTTO 4:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-

Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 8 - Via Coretta snc; Piano Terzo; -locale di sgombero al piano sottotetto-

Z.C. 2 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione);

L'immobile confina:

- su tutti i lati con corte interna comune.-



- **LOTTO 5:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 15 - Via Coretta snc (ora Via Lorica,2); Piano **Primo**; -abitazione-
Z.C. 2 – Cat. **A/3** (abitazione economica); Classe 3; Consistenza **5 vani**; Rendita € **309,87**
L'immobile confina:
• Ad ovest con vano scala ed altra u.i.u. (sub. 16); Sui restanti lati con corte interna comune.-
-
- **LOTTO 6:**
6a- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.36 - P.IIa. 732 - Sub. 20 - Via Giordano Bruno n.14 (trav. Via B. Croce) - Piano S1; -*autorimessa*-
Z.C. 2 - Cat. C/6 (autorimessa) - Cl. U - Consistenza **mq 47**; Rendita € **162,63**;
L'immobile confina:
• A nord con altra unità immobiliare; Sui restanti lati con corte interna comune.-
6b- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.36 - P.IIa. 313
Qualità **Seminativo**; Classe **2**; mq **570**; Reddito dominicale € **2,06**; Reddito agrario € 0,88.-
-
- **LOTTO 7:**
-**7a-** CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
-Foglio N.55 - P.IIa. 387
-Qualità **Seminativo**; Classe **1**; mq **980**; Reddito dominicale € **4,81**; Reddito agrario € 2,02.-
-**7b-** CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
-Foglio N.55 - P.IIa. 389
-Qualità **Seminativo irriguo**; Classe **1**; mq **110**; Reddito dominicale € **0,68**; Reddito agrario € 0,23.-



Quesito N. 1 1

Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.

L'immobile pignorato sito nel Comune di Montalto Uffugo alla Via Lorica n.2 (già Via Coretta), identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di mappa n.38, p.IIa n.473, sub.15, è alla data del sopralluogo occupato dalla signora _____ in virtù di atto di permuta del 28/06/2002, Rep. N.53389, a rogito del Notaio Stefania Lanzillotti con cui la stessa ha ceduto in permuta al Sig. _____ il terreno, di cui al



mappale 102, in favore del bene futuro da edificarsi. L'appartamento è altresì occupato dai signori
rispettivamente marito e figlio della signora
All'atto di permuta non ha però fatto seguito un atto di identificazione catastale mediante il quale il Sig.
avrebbe consegnato le unità immobiliari promesse.

Non risulta registrato presso l'Ufficio del Registro degli atti privati alcun contratto di locazione.

Quesito N. 12

Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito N. 13

Allegli le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Per le planimetrie e la documentazione fotografica si vedano rispettivamente gli allegati.-

Quesito N. 14

Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si deposita una separata e succinta descrizione dei lotti con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, con indicato il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Quesito N. 15

Allegli una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

Si allega una copia dell'elaborato di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

■ GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA

Premesso quanto sopra si riporta, a conclusione della presente stima, il più probabile prezzo di mercato per ciascun lotto completo delle relative identificazioni catastali.

- **LOTTO 1:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-
Foglio N.10 - P.IIa. 638 - Sub. 9 - Via San Giovanni n.50 - Piano T-1-2; -abitazione-
Z.C. 1 - Cat. A/4 (di tipo popolare) - Cl.2 - Cons. 4 vani - 4 - Rendita € 128,08;
Valore di stima, in cifra tonda € 21.400,00 (euro ventunomilaquattrocento/00).-
- **LOTTO 2:** -CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN FILI (CS)-
Foglio N.5 - P.IIa. 40 - (nei pressi della Strada Provinciale n.35) -
Qualità **Castagneto da frutto**; Classe 2; mq 7.110; Reddito dominicale € 16,52; Reddito agrario € 5,51.-
Valore di stima, in cifra tonda € 6.900,00 (euro seimilanovecento/00).-
- **LOTTO 3:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.IIa. 473 - Sub. 3 - Via Coretta snc (ora Via Lorica,2); Piano **Terra**; -portico-
Z.C. 2 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione);
Valore di stima, in cifra tonda € 3.300,00 (euro tremilatrecento/00).-



- **LOTTO 4:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.Ila. 473 - Sub. 8 - Via Coretta snc; Piano **Terzo**; -*locale di sgombero al piano sottotetto*-
Z.C. 2 - Cat. F/4 (*unità in corso di definizione*);
Valore di stima, in cifra tonda € 21.400,00 (euro ventunomilaquattrocento/00).-
- **LOTTO 5:** -CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.38 - P.Ila. 473 - Sub. 15 - Via Coretta snc (*ora Via Lorica,2*); Piano **Primo**; -*abitazione*-
Z.C. 2 - Cat. **A/3** (*abitazione economica*); Classe 3; Consistenza **5 vani**; Rendita € **309,87**
Valore di stima, in cifra tonda € 107.800,00 (euro centosettemilaottocento/00).-
- **LOTTO 6:**
6a- CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.36 - P.Ila. 732 - Sub. 20 - Via Giordano Bruno n.14 (trav. Via B. Croce) - Piano S1; -*autorimessa*-
Z.C. 2 - Cat. C/6 (*autorimessa*) - Cl. U - Consistenza **mq 47**; Rendita € **162,63**;
6b- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.36 - P.Ila. 313
Qualità **Seminativo**; Classe 2; mq **570**; Reddito dominicale € **2,06**; Reddito agrario € 0,88.-
Valore di stima, in cifra tonda € 14.700,00 (euro quattordicimilasettecento/00).-
- **LOTTO 7:**
7a- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.55 - P.Ila. 387
Qualità **Seminativo**; Classe 1; mq **980**; Reddito dominicale € **4,81**; Reddito agrario € 2,02.-
7b- CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS)-
Foglio N.55 - P.Ila. 389
Qualità **Seminativo irriguo**; Classe 1; mq **110**; Reddito dominicale € **0,68**; Reddito agrario € 0,23.-
Valore di stima, in cifra tonda € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00).-



■ **VALORE COMPLESSIVO DI STIMA DEI LOTTI**

Ne deriva una stima del più probabile valore di mercato dei **SETTE LOTTI** pari ad € 233.600,00

■ . In cifra tonda: **$V_{\text{totale lotti}} = \underline{\underline{\text{€ 233.600,00}}}$**
(*diconsi Euro duecentotrentatremilaseicento/00*).-

■ **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente l'incarico affidatogli secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere la verità. Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione integrata da allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Cosenza, 12 marzo 2020

Il **C.T.U.**
Ing. Maurizio Montuori




Allegati relativi alla u.i. pignorata:

- **TAVOLE GRAFICHE rappresentative degli immobili:**
 - LOTTO 1 – Unità immobiliare sita nel Comune di San Fili – Foglio 10, p.la 638, sub.9
 - LOTTO 3 – Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo – Foglio 38, p.la 473, sub.3
 - LOTTO 4 – Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo – Foglio 38, p.la 473, sub.8
 - LOTTO 5 – Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo – Foglio 38, p.la 473, sub.15
 - LOTTO 6 – Unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo – Foglio 38, p.lle 387-389.

- **MAPPE CENSUARIE di identificazione del bene:**
 - ESTRATTI DEL FOGLIO DI MAPPA
 - ELABORATI PLANIMETRICI [scala 1:500];
 - PLANIMETRIE CATASTALI [scala 1:200];
 - VISURE CATASTALI;
 - ISPEZIONE IPOTECARIA.-

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - INTERNO/ESTERNO DELLE U.I.;
 - GOOGLE MAPS.-

- **TITOLI AUTORIZZATIVI:**
 - Concessioni Edilizie;
 - Autorizzazione di ABITABILITA';

- **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**
 - COMUNE DI SAN FILI IN DATA 16.10.2019 PROT. n.5928;
 - COMUNE DI MONTALTO UFFUGO IN DATA 25.10.2019 PROT. n.23980;

- **VERBALE DI ACCESSO negli immobili pignorati**
 - SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 07 FEBBRAIO 2020.-
 - SOPRALLUOGO ESEGUITO IN DATA 14 FEBBRAIO 2020.-

- **FOGLIO RIASSUNTIVO**

- **RELAZIONE per pubblicazione su internet**

Cosenza, 12 marzo 2020

Il **C.T.U.**
Ing. Maurizio Montuori



LOTTO 1

SAN FILI - Foglio N.10 - p.IIa N.638 - subalterno N.9



FOTO ESTERNE DELL'ABITAZIONE



SAN FILI - Foglio N.10 - p.lla N.638 - subalterno N.9



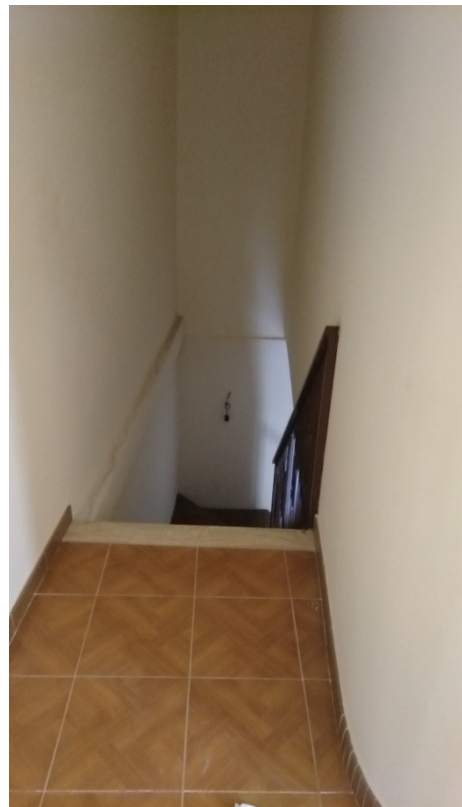
Ingresso-soggiorno al piano primo



Corridoio di disimpegno al piano secondo



Zona notte al piano secondo



Corridoio - scala interna al piano secondo



SAN FILI - Foglio N.10 - p.lla N.638 - subalterno N.9

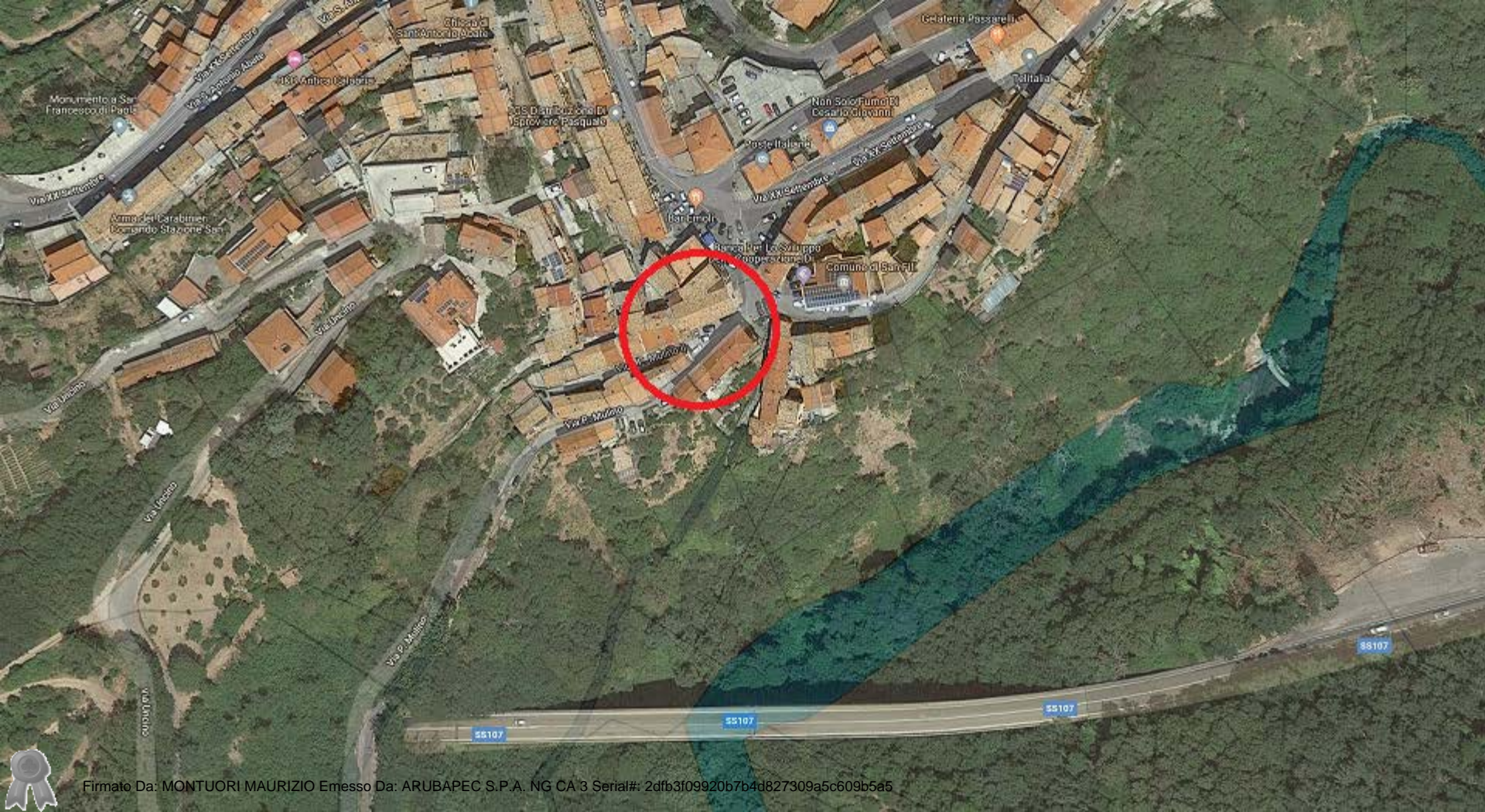


Scala interna di collegamento tra il piano primo ed il secondo.



Umidità sui muri al piano terra





Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2dfb3f09920b7b4d827309a5c609b5a5

LOTTO 2

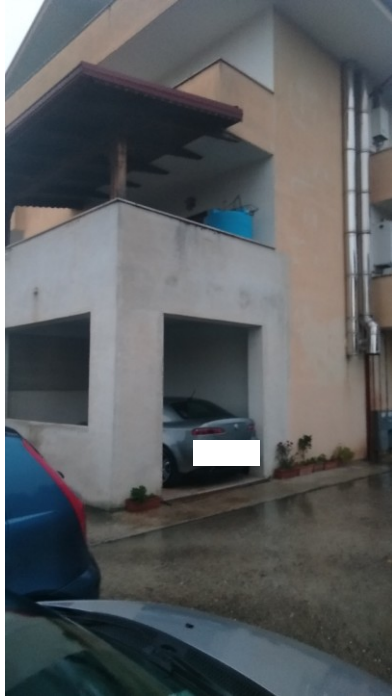
SAN FILI - Foglio N.5 - p.lla N.40





LOTTO 3

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.38 - p.lla N.473 - subalterno N.3



*Portico al piano terra del fabbricato
adibito a box auto.*



LOTTO 4

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.38 - p.lla N.473 - subalterno N.8



Locale soffitta al piano terzo (sottotetto) del fabbricato



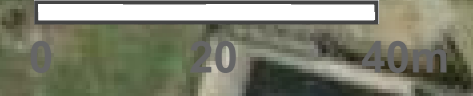
LOTTO 5

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.38 - p.lla N.473 - subalterno N.15





VIA CORETTA
Foglio 38 P.Ila 473 Sub.3-8-15



LOTTO 6

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.36 - p.lla N.732 - subalterno N.20



LOCALE GARAGE AL PS1 DEL FABBRICATO

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.36 - p.lla N.313

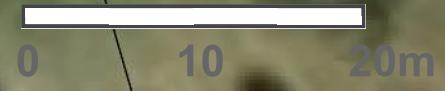
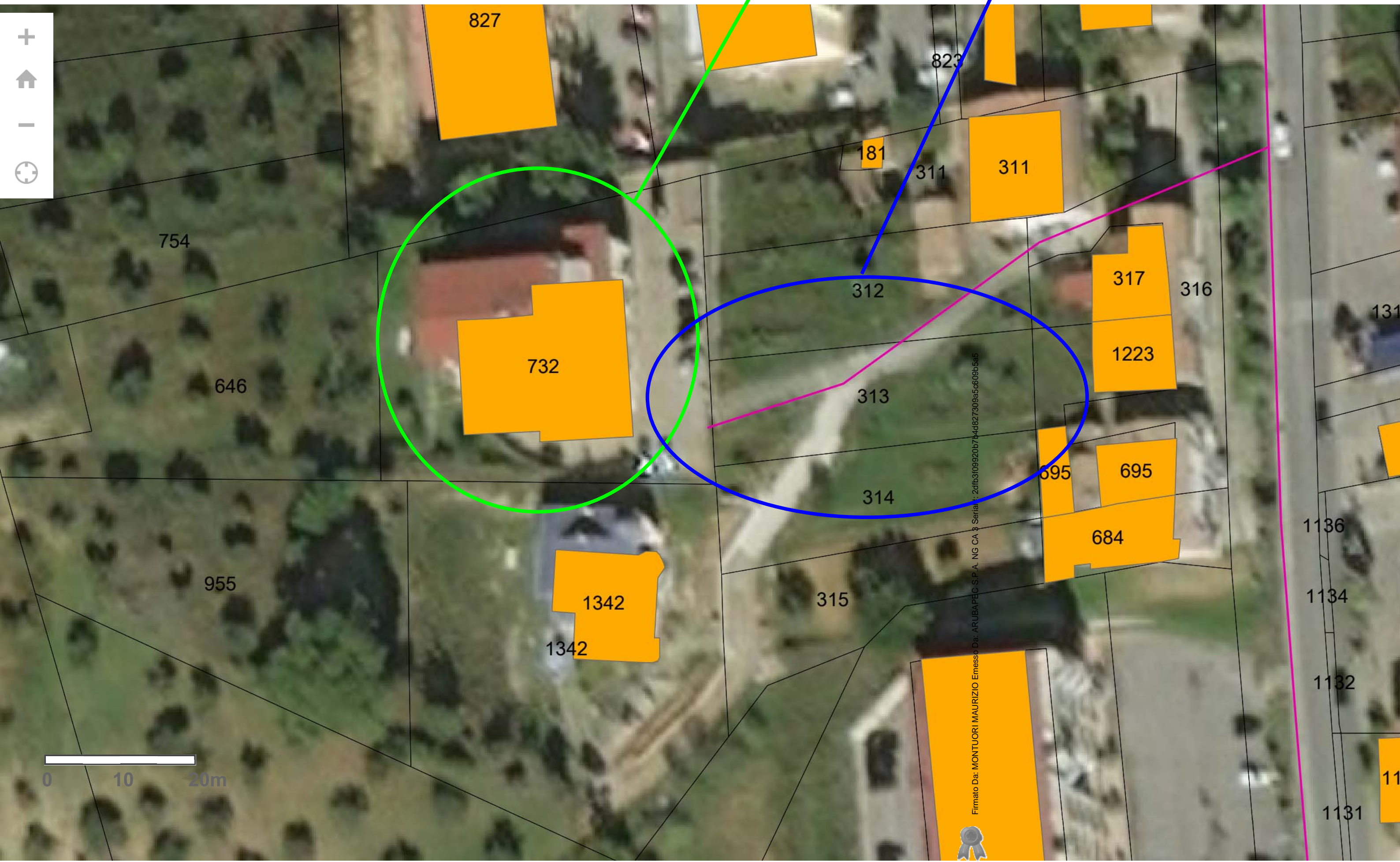


LA PARTICELLA DI TERRENO 313 CONSENTE L'ACCESSO ALL'ADIACENTE FABBRICATO



Via Benedetto Croce Foglio 36 P.IIa 732 Sub. 20 - Foglio 36 P.IIa 313

Legenda Livelli Galleria di mappe di base Mappa d'insieme Misura Stampa Condividi



Firmato Da: MONTUORI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial: 2dfb3f09920b7b4d827309a5c680b5a5

LOTTO 7

MONTALTO UFFUGO - Foglio N.55 - p.lle N.387 - 389





Firmato Dal: P. P. A. NG CA 3 Serial#: 2c1fb3109920b7b4d827309a5c609b5a5
MONTUORI MAURIZIO-Emissio Dat: ARUBAPE