

**TRIBUNALE DI COSENZA  
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione N. 115/2020  
G.E. Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO**

Creditore Procedente

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Debitore

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Via xxxxxxxxxxxxxx snc – xxxxxxxxxxxxxx (CS)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Marano Marchesato, 10.02.2022

Il C.T.U.  
Ing. Francesco BARATTA



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

### **TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA IMMOBILIARE**

**Esecuzione N.115/2020  
G.E. Dott.ssa Mariarosaria SAVAGLIO**

#### **Contro**

XXXXX XXXXXXXX XXXXXX

Via xxxxxxxxxxxx snc – Montalto Uffugo (CS)

#### **Creditore Procedente**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Ing. Francesco BARATTA, nato a Marano Marchesato il 01.01.1964, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al N.1890, con studio tecnico in Marano Marchesato, Via Garibaldi N.36, codice fiscale BRTFNC64A01E914J, P.IVA 01899610784, in data 27.10.2021, ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

#### **Quesito N.1**

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);

#### **Quesito N.2**

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

#### **Quesito N.3**

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

#### **Quesito N.4**

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

#### **Quesito N.5**

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

#### **Quesito N.6**

rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;

#### **Quesito N.7**

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

#### **Quesito N.8**

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

#### **Quesito N.9**

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### **Quesito N.10**

dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del

giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

**Quesito N.11**

accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;

**Quesito N.12**

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

**Quesito N.13**

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

**Quesito 13 bis)**

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

**Quesito N.14**

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

**Quesito N.15**

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

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

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

### Quesito N.1

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) .....

In riferimento ai seguenti beni, situati nel **Comune di Montalto Uffugo** (CS) e catastalmente distinti:

CATASTO FABBRICATI

Foglio N.69 – part. N.84 graffata part.N.90

Foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffata part.N.81

CATASTO TERRENI

Foglio N.69 – part. N.91

Foglio N.69 – part. N.92

risulta quanto segue:

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

#### **CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

##### **FOGLIO 69 PART.N.84 graffata PART.N.90**

Partita 1079 Via Mandarino N.1-3-5 PIANO P-T-1

ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)

CONSISTENZA 4 vani RENDITA € 140,48

##### **FOGLIO 69 PART.N.80 sub.1 graffata PART.N.81**

Partita 1002889 Via Mandarino N.7-9 PIANO 2

ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)

CONSISTENZA 3,5 vani RENDITA € 122,92

#### **CATASTO TERRENI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

##### **FOGLIO 69 PART.N.91**

Partita 10097 – seminativo irriguo di classe 1 – sup. 350 mq – reddito dominicale € 2,17 – reddito agrario € 0,72

##### **FOGLIO 69 PART.N.92**

Partita 2978 – seminativo irriguo arb. di classe 1 – sup. 700 mq – reddito dominicale € 4,52 – reddito agrario € 2,17.

#### **ATTUALE INTESTATARIO CATASTALE**

Gli immobili sopra indicati, risultano essere intestati a XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 1000/1000.

### Quesito N.2

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;

#### **STORIA IPOTECARIA IMMOBILI**

FOGLIO 69 PART.N.84 graffata PART.N.90

FOGLIO 69 PART.N.80 sub.1 graffata PART.N.81

FOGLIO 69 PART.N.91 - 92

1. TRASCRIZIONE A FAVORE dell'11/04/1997

Registro Particolare 6752 Registro Generale 8008

Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxx Repertorio 46099 del 07/04/1997

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)

SOGGETTO ACQUIRENTE XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxx

2. ISCRIZIONE CONTRO del 17/04/1997

Registro Particolare 774 Registro Generale 8265

Pubblico ufficiale xxxxxx Repertorio 46152 del 16/04/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)

SOGGETTO DEBITORE XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxx) nato a xxxxxxxx (CS) il xxxxxx (obbligazione estinta art.6 contratto di mutuo fondiario N.69928 di rep. Del 27/10/2006)

3. ISCRIZIONE CONTRO del 27/11/1998

Registro Particolare 3578 Registro Generale 24205 Pubblico ufficiale xxxxxx Repertorio 49506

del 26/11/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)

SOGGETTO DEBITORE XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxx) nato a xxxxxxxxxx (CS) il xxxxxx (obbligazione estinta con proventi mutuo art.6 contratto di mutuo fondiario N.69928 di rep. Del 27/10/2006)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 30/10/2006

Registro Particolare 8128 Registro Generale 38165 Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio 69928/23862 del 27/10/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)

SOGGETTO DEBITORE XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxxxxxx) nato a MONTALTO UFFUGO (CS) il xxxxxxxx

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/10/2020

Registro Particolare 17947 Registro Generale 24392 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1905 del 08/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI siti in xxxxxxxx (CS)

Contro XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxx) nato a xxxxxxxx (CS) il xxxxxxxx.

**Quesito N.3**

acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

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

CATASTO FABBRICATI

- Foglio N.69 – part. N.84 graffata part.N.90 (visura storica N.T164876/2021 del 02/11/2021)
- Foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffata part.N.81 (visura storica N.T165412/2021 del 02/11/2021)

CATASTO TERRENI

- Foglio N.69 – part. N.91 (visura storica N.T26538/2022 del 06/02/2022)
- Foglio N.69 – part. N.92 (visura storica N.T26583/2022 del 06/02/2022)

PLANIMETRIE CATASTALI FABBRICATI

La richiesta telematica attraverso il portale dell'Agenzia delle Entrate (Sister), per gli immobili foglio N.69 – part. N.84 graffata part.N.90 e foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffata part.N.81 si chiude con l'errore "planimetria non rilasciabile – planimetria non abbinata".

Convenzione: **BARATTA FRANCESCO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00006962017**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 165153051  
Numero di richieste presentate: 2

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T29558	COMUNE MONTALTO UFFUGO FGL 69 PART 90	16/11/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4
T29559	COMUNE MONTALTO UFFUGO FGL 69 PART 81	16/11/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) / [Visure Planimetriche](#) / [Elenco Richieste Visure Planimetriche](#) / Dettaglio Pratica Visura Planimetrica

Convenzione: **BARATTA FRANCESCO (PRESENTAZIONE DOCUMENTI CATASTALI)**  
Codice di Richiesta: **C00006962017**

Elenco delle richieste presentate tramite il file inviato con Codice Invio: 164426133  
Numero di richieste presentate: 1

Protocollo	Oggetto	Data Protocollo	Stato richiesta	Planimetria	Comunicazioni Ufficio	Formato Stampa
T187873	COMUNE MONTALTO UFFUGO FGL 69 PART 84	02/11/2021	chiusa con errore		Planimetria non rilasciabile 2.Planimetria non abbinata.	A4

Con richiesta del 03.12.2021 e successiva del 13.12.2021 all'Agencia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è stato richiesto l'abbinamento delle schede catastali contenute nelle buste di archivio al sistema informatico ovvero eventuale comunicazione di mancanza delle stesse.

Con risposta del 17.12.2021, l'Agencia delle Entrate, comunicava che **le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto non sono state depositate agli atti catastali.**

#### PLANIMETRIE CATASTALI TERRENI

La planimetria degli immobili in catasto terreni risulta acquisita in data 02/11/2021 prot.N.T174642/2021.

Presso il Comune di Montalto Uffugo è stato effettuato accesso agli atti amministrativi relativi agli immobili oggetto della presente (richiesta tramite PEC del 02/11/2021 acquisita al protocollo comunale al N.0019871/2021).

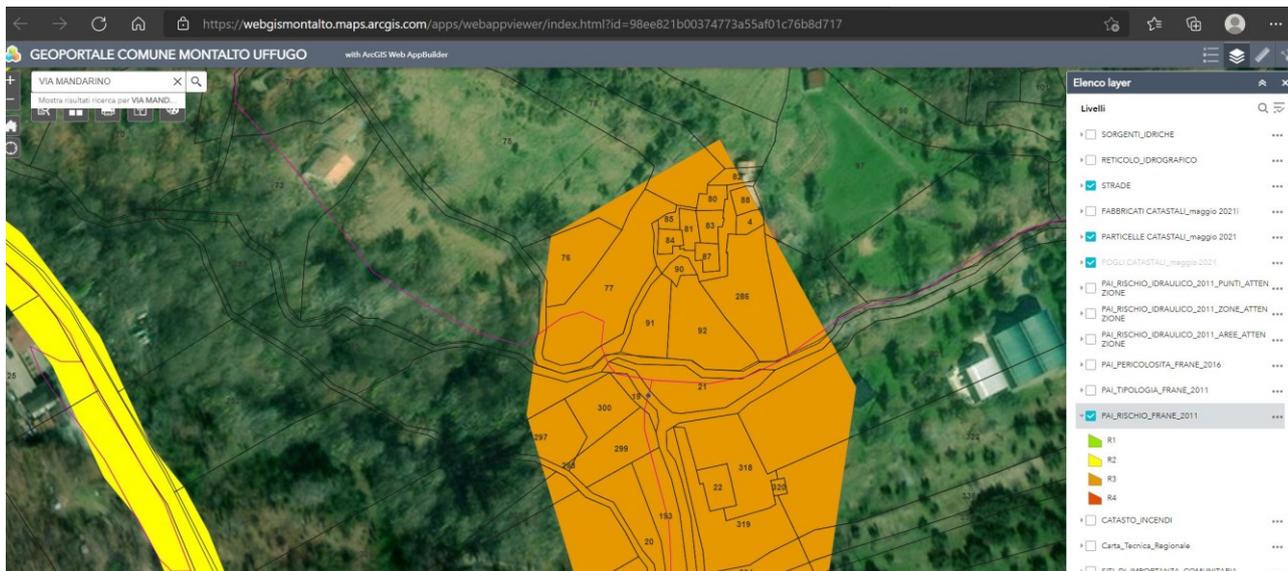
A seguito della suddetta richiesta, dopo le necessarie ricerche da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, è stato accertato che **per gli immobili in oggetto, non risultano rilasciati Titoli Edilizi quali: Licenza Edilizia, Concessione Edilizia e/o Permessi di Costruire e non risultano prodotte a quest'Ufficio domande di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, né risultano emessi per gli stessi provvedimenti sanzionatori ed amministrativi da parte di questo Comune.**

Di tale accertamento è stata rilasciata attestazione a firma del Responsabile del Servizio con nota prot.N.0024028 del 21/12/2021 allegata alla presente.

Con istanza prot.N.0019873/2021 inviata tramite pec, è stata inoltrata richiesta di certificato di destinazione urbanistica relative alle particelle N.90-91-92 del foglio 69.

Il certificato di destinazione urbanistica non risulta rilasciato ma è stato possibile identificare la destinazione urbanistica dei terreni attraverso il geoportale istituzionale del Comune di Montalto Uffugo.

In particolare, i terreni identificati con particelle N.90-91-92 del foglio 69, ma anche gli immobili part. N.84 graffata part.N.90 e foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffata part.N.81, nel vigente PRG, ricadono integralmente in **area non idonea all'edificazione con vincolo a rischio frana R3 nel vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).**



STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

#### Quesito N.4

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

Previo avviso di sopralluogo (raccomandata N.150047529730) è stato effettuato accesso agli immobili pignorati in data 26.11.2021 (si veda verbale di accesso allegato).

Preliminarmente è stata verificata, senza esito positivo, la presenza di planimetrie catastali sul sistema informatico dell'agenzia delle entrate. Tale condizione ha spinto il sottoscritto a operare un rilievo degli immobili al fine di ricostruirne le planimetrie attuali.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

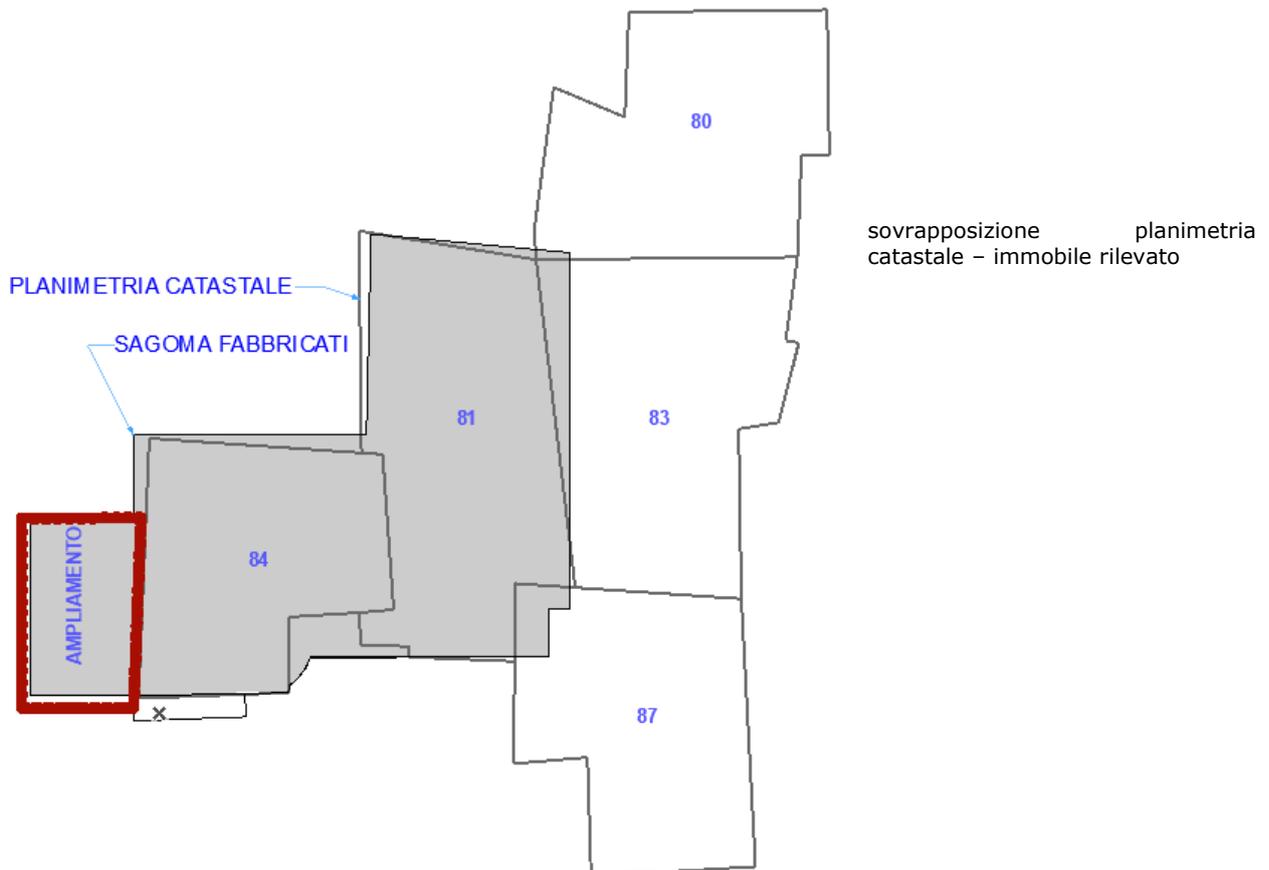
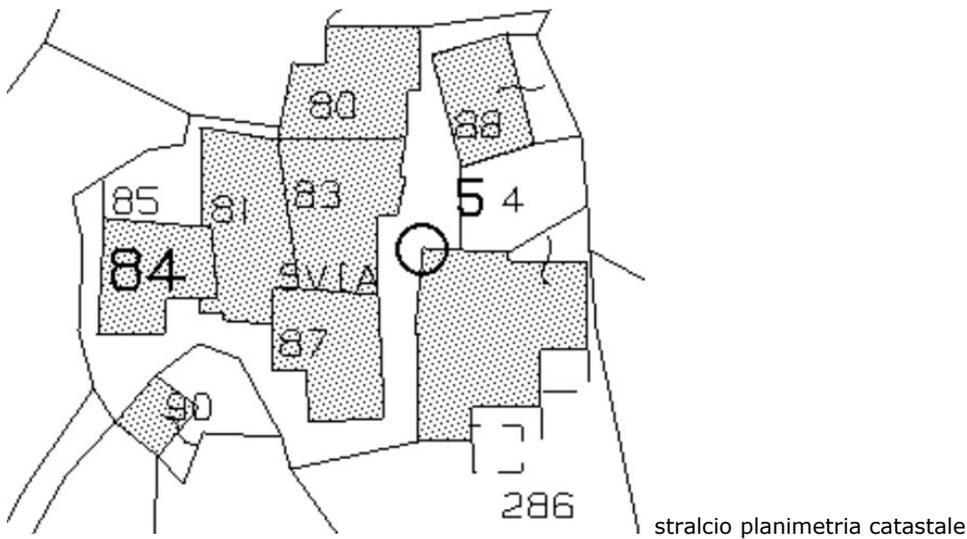
Gli immobili pignorati oggetto della presente, sono ubicati nel Comune di Montalto, in località Caldopiano, Via Mandarino, senza numero civico.

Catastalmente confinano a nord con corte in altra Ditta (foglio 69, part N.85), a est con immobili in catasto sul foglio N.69, part.N.83 e 87), a sud e ovest con strada vicinale a servizio di più fabbricati.

Da tale strada vicinale è possibile accedere agli immobili pignorati.

Tali immobili fanno parte di un vecchio nucleo abitativo composto da 5 particelle catastali.

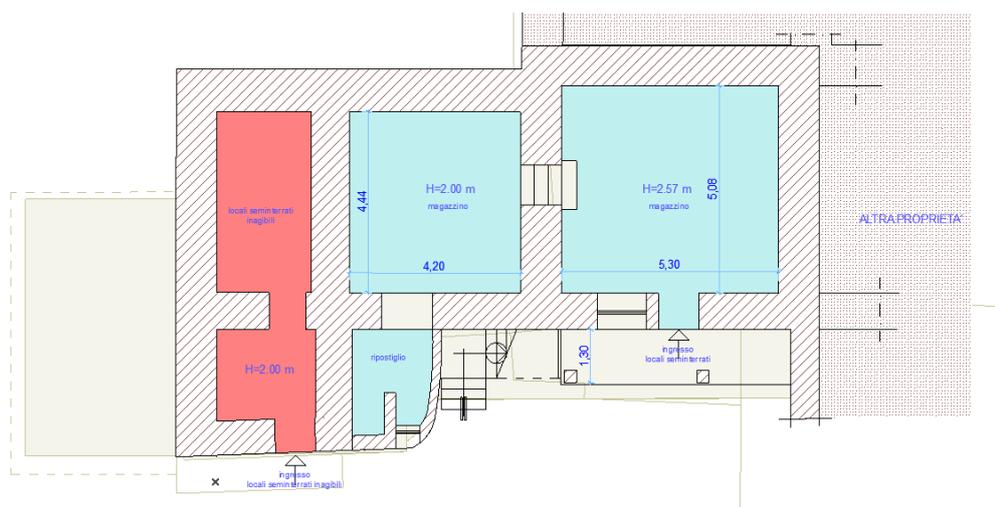
Per meglio descriverli, mancando le planimetrie catastali delle unità immobiliari e ogni tipologia di pratica edilizia, è opportuno riportare lo stralcio della planimetria catastale e la sovrapposizione delle attuali piante di ogni piano ricostruite in seguito a rilievo sul posto eseguiti in occasione del primo accesso.



Come si evince dalla suddetta planimetria, esiste un corpo in ampliamento alla sagoma originale (delimitato in rosso), che insiste su strada vicinale (l'entità precisa dello sconfinamento sarà rilevabile solo a seguito di specifiche operazioni di rilievo topografico di precisione in sede di eventuale accastamento dell'immobile).

Le piante di seguito riportate, pur se rilevate con la giusta approssimazione, hanno lo scopo di stimare la consistenza degli immobili e fare emergere eventuali difformità rispetto a quella che doveva essere la situazione originaria. Le opere di maggiore consistenza sarebbero state realizzate dall'attuale proprietario nel periodo 2000-2006 (come dallo stesso dichiarato in fase di sopralluogo). Le stesse opere sono rilevabili a causa della loro diversa tipologia costruttiva rispetto alle preesistenze.

Gli immobili posti al piano TERRA hanno la seguente distribuzione



Piano terra



La porzione evidenziata in rosso, ad eccezione del soffitto (corrispondente al calpestio del piano superiore) risulta in completo stato di abbandono e non soggetta ad alcuna opera di manutenzione. Non è presente alcun tipo di rifinitura, infissi e impianti. La superficie netta di tali locali è di circa mq.17.19.

Gli altri locali risultano accessibili da un secondo ingresso posto sotto un portico in cemento armato che comprende la scala di accesso esterna al piano superiore.



Essi comprendono due vani usati come magazzini e un ripostiglio ricavato in corrispondenza di un terrazzo posto al piano primo. Tali locali risultano quasi totalmente rifiniti (pavimenti in ceramica e intonaco in malta cementizia su pareti e soffitti) e sprovvisti di impianti (risulta solo predisposizione per l'impianto elettrico). L'altezza interna è di metri 2.57 per quello accessibile dall'ingresso e di metri 2.00 per i restanti.  
La struttura portante è in muratura di pietrame.

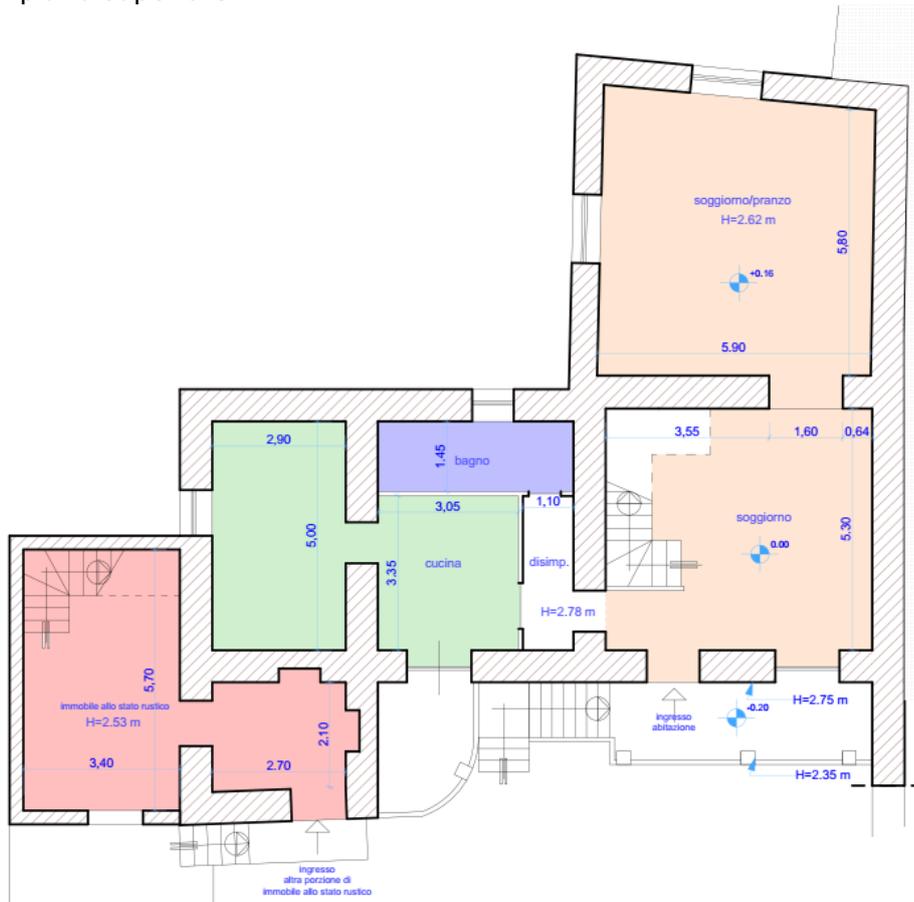


Le superfici nette di detti locali sono le seguenti:  
Magazzino h=2.57 m.  
mq.26.49  
Magazzino h=2.00 m.  
Mq.18.67  
Ripostiglio mq.4.49

La superficie coperta esterna non residenziale del portico SNR è di mq. 7.60



Al PIANO PRIMO e SECONDO, troviamo due unità immobiliari indipendenti di cui una (in rosso) allo stato rustico e l'altra destinata ad abitazione. Ognuna di esse ha una scala interna per il collegamento al piano superiore.



Piano primo



Piano secondo

La porzione di immobile colorata in rosso si presenta allo stato rustico ovvero con muratura portanti e divisorie realizzate ed intonacate all'interno, presenza di soglie e controtelai. Predisposizioni di impianti elettrico, termico e idrico. Mancano massetti, impermeabilizzazione terrazzi, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, rifinitura scala e completamento degli impianti predisposti.

La struttura portante è in parte in muratura pietrame (di spessore maggiore di cm.30) e per la restante parte (ampliamenti e sopraelevazioni) in muratura di blocchi semipieni di tipo alveolater. La scala di collegamento tra i due livelli è in cemento armato. I solai sono in parte realizzati con travi in ferro e tavelloni e in parte gettati in opera con travetti prefabbricati e laterizi. La struttura di copertura è realizzata in cemento armato e coperta con coppi in laterizio. Sono presenti gronde e pluviali.

Come già evidenziato, il vano di maggiore consistenza che contiene il corpo scala, sia al piano primo che secondo (mansardato) insiste su strada vicinale (l'entità precisa dello sconfinamento sarà rilevabile solo a seguito di specifiche operazioni di rilievo topografico di precisione in sede di eventuale accastamento dell'immobile) e risulta realizzato in ampliamento agli immobili originari senza titolo edilizio.

Il vano di minore consistenza posto al piano primo rientra nella sagoma originaria ad eccezione della scala e balcone di ingresso.

I restanti vani posti al piano primo risultano realizzati con consistente sopraelevazione rispetto alla muratura originaria.

L'entità di tale sopraelevazione, mancando ogni riferimento catastale e non essendo mai prodotta nessuna pratica edilizia, può essere solo stimata facendo riferimento alla diversa tipologia di muratura. In molti punti la sopraelevazione supera i due metri. Tale circostanza è anche confermata dall'attuale proprietario che ha eseguito le opere (come dichiarato nel verbale di accesso).

Le superfici nette dei locali sono le seguenti:

- Ingresso mq.7.33;
- Vano con scala mq.17.54;
- Zona notte mq. (39.66+23.87-4.06 scala) = mq.59.47;

Superfici non residenziali esterne SNR:

- Ingresso mq. 2.31;
- Loggia coperta piano secondo mq.9.78.

La restante parte dell'immobile costituisce l'unità immobiliare destinata ad abitazione.

L'accesso avviene da scala esterna che consente l'accesso al portico d'ingresso.

Si accede direttamente nel soggiorno che ospita la scala di accesso al piano superiore. Da tale locale si accede ad altro vano destinato a soggiorno/pranzo. Dalla zona di ingresso, attraverso un disimpegno si ha l'accesso al bagno lavanderia e alla cucina organizzata in due vani di cui il primo con accesso a piccolo terrazzo coperto.

Al piano secondo, attraverso disimpegno, si accede al bagno, ad una stanza da letto matrimoniale con annesso locale armadio e ad una ulteriore stanza da letto. Il disimpegno consente l'accesso a una loggia coperta.

Tutti i locali di questo piano sono mansardati.

La struttura portante è in parte in muratura pietrame (di spessore maggiore di cm.30) e per la restante parte (ampliamenti e sopraelevazioni) in muratura di blocchi semipieni di tipo alveolater. La scala di collegamento tra i due livelli è in cemento armato. I solai sono realizzati con travi in ferro e tavelloni. La struttura di copertura è realizzata in cemento armato e coperta con coppi in laterizio. Sono presenti gronde e pluviali. La copertura del portico di ingresso è in legno e laterizi.

La rifinitura esterna delle pareti è in intonaco di malta cementizia.

Gli infissi finestrati sono in alluminio con persiana alla romana.

Il portoncino di ingresso di tipo blindato presenta un elevato degrado nel pannello esterno.

Le porte interne sono in legno di tipo tamburato.

I pavimenti sono in ceramica di qualità economica.

I locali soggiorno e soggiorno pranzo risultano meglio rifiniti nella pittura delle pareti.

Il soggiorno ospita un camino a legna e una stufa a pellet.

È presente impianto di riscaldamento con termosifoni. Nella stanza da letto matrimoniale è presente un condizionatore caldo freddo di tipo split.

I bagni risultano rivestiti con ceramica ed ospitano lavabo, wc e lavatrice al piano terra e doppio lavabo, wc, bidet e vasca al piano primo.

Specialmente al piano primo sono presenti diffuse zone coperte da muffe ed umidità e anche delle lesioni nelle murature.

Il resto degli impianti rientra nella normale dotazione per abitazioni di tipo normale.

Come già evidenziato e meglio chiarito nelle successive foto, il secondo piano mansardato risulta sopraelevato rispetto a quello che doveva essere il fabbricato originario. Tale evidenza, oltre ad essere confermata dall'attuale proprietario e committente dei lavori, è rilevabile dalle foto d'insieme del nucleo immobiliare e dalla diversa tipologia di muratura presente.

Nella parte centrale dove presumibilmente era presente il colmo originario, la sopraelevazione è di circa metri 2.17 (vecchia muratura di altezza pari a 1 metro e attuale interna di metri 3.17).

Le superfici nette dei locali sono le seguenti:

- soggiorno mq.24.58;
- soggiorno/pranzo mq.36.03;
- disimpegno mq.3.71;
- bagno mq.6.54;
- cucina mq.25.46;
- letto 1 mq.16.66;
- letto 2 mq.12.90;
- armadio/rip. mq.6.94;
- bagno mq.7.30;
- disimpegno mq. 8.48.

Superfici non residenziali esterne SNR:

- Ingresso mq. 9.84;
- Loggia cucina mq.5.34;
- Loggia coperta piano secondo mq.10.44.





Per quanto riguarda i terreni, all'interno della particella N.90 del foglio N.69, non risulta presente l'immobile riportato in mappa ma, in diversa posizione un gazebo in muratura e tegole.

Le altre particelle di terreno, identificate sul foglio N.69, particelle N.91 e 92, risultano incolte e scoscese in direzione del vicino corso d'acqua naturale.

#### CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Gli immobili oggetto della presente perizia tecnica sono ubicati in Via Mandarino, località Caldopiano nel Comune di Montalto Uffugo in zona periferica.

Distano 6 km dalla SS.107 in corrispondenza di San Fili, 7.6 km dal centro di Montalto Uffugo, 20 km da Cosenza, 4 km da San Vincenzo La Costa.

La zona, essendo periferica rispetto ai centri urbani, non è dotata di fognatura e rete gas.

L'acqua è fornita dalla rete del Comune di San Vincenzo La Costa.

Le strade di collegamento è tortuosa e nell'ultimo tratto di accesso agli immobili è sterrata. L'area limitrofa presenta copiose fuoriuscite di acqua di falda e dissesti di richiamo del corso d'acqua naturale.

I principali servizi quali scuole, farmacia e negozi sono ubicati nel centro urbano di Montalto Uffugo, San Vincenzo La Costa, Rende e Cosenza.

### Quesito N.5

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

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono.

### Quesito N.6

Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Con istanza del 03.12.2021 e successiva del 13.12.2021 all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Cosenza – Ufficio Provinciale – Territorio, è stato richiesto l'abbinamento delle schede catastali contenute nelle buste di archivio al sistema informatico ovvero eventuale comunicazione di mancanza delle stesse.

Con risposta del 17.12.2021, l'Agenzia delle Entrate, comunicava che le planimetrie delle unità immobiliari in oggetto non sono state depositate agli atti catastali.

È quindi necessario procedere alla redazione delle schede nella configurazione attuale degli immobili. In particolare la redazione e deposito delle planimetrie degli immobili, tramite software DOCFA da tecnico abilitato, è stimabile in euro 400,00 compresa IVA e oneri per ogni unità immobiliare. Nel nostro caso avremo 2 unità immobiliari al piano terra e 2 ai piani superiori, per un totale di 4. Per effetto dell'ampliamento extra sagoma presente al piano primo e secondo, è necessario procedere preliminarmente a rilievo topografico e accatastamento al catasto terreni con procedura Pregeo. L'importo stimato per tale operazione è di € 1.200,00 compresa IVA e oneri.

Il costo necessario per l'aggiornamento catastale è quindi stimabile in € 2.800,00.

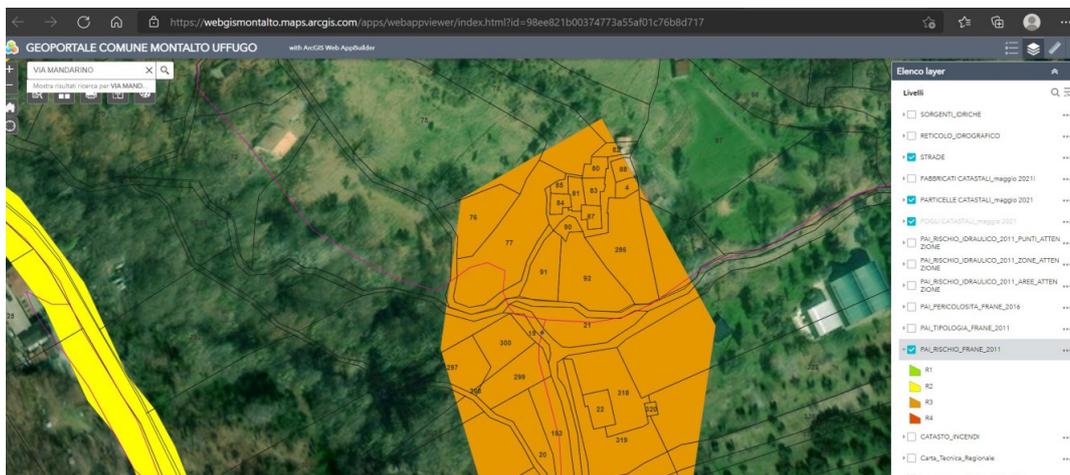
### Quesito N.7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Con istanza prot.N.0019873/2021 inviata tramite pec, è stata inoltrata richiesta di certificato di destinazione urbanistica relative alle particelle N.90-91-92 del foglio 69.

Il certificato di destinazione urbanistica non risulta rilasciato ma è stato possibile identificare la destinazione urbanistica dei terreni attraverso il geoportale istituzionale del Comune di Montalto Uffugo.

In particolare, i terreni identificati con particelle N.90-91-92 del foglio 69, ma anche gli immobili part. N.84 graffata part.N.90 e foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffata part.N.81, nel vigente PRG, ricadono integralmente in **area non idonea all'edificazione con vincolo a rischio frana R3 nel vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).**





### STRALCIO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

#### Quesito N.8

indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima

Per gli immobili oggetto di pignoramento, mancano le planimetrie catastali delle unità immobiliari e non risultano rilasciati titoli edilizi quali: Licenza Edilizia, Concessione Edilizia e/o Permessi di Costruire e non risultano prodotte domande di Condono Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03, né risultano emessi per gli stessi provvedimenti sanzionatori ed amministrativi da parte del Comune di Montalto (in atti allegati: comunicazione agenzia delle entrate del 17.12.2021 e attestazione a firma del Responsabile del Servizio del Comune di Montalto Uffugo prot.N.0024028 del 21/12/2021). Non esiste certificato di agibilità.

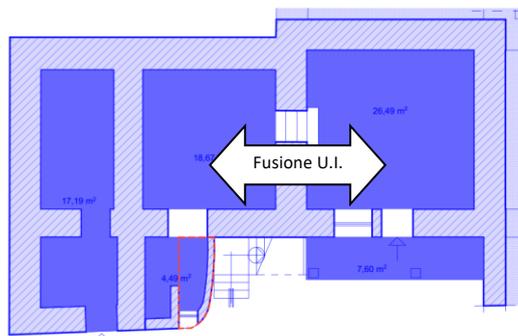
Dai rilievi effettuati e dalla sovrapposizione con le sagome degli immobili in catasto terreni è stato possibile individuare le difformità rispetto a quella che doveva essere la situazione originaria. Le opere di maggiore consistenza sarebbero state realizzate dall'attuale proprietario nel periodo 2000-2006 (come dallo stesso dichiarato in fase di sopralluogo). Le stesse opere

sono facilmente rilevabili a causa della loro diversa tipologia costruttiva rispetto alle preesistenze e dall'estensione oltre la sagoma delle particelle originarie.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, anche strutturali, senza alcun titolo edilizio, che hanno modificato quella che doveva essere la conformazione originaria dei subalterni.

In particolare, al piano terra risulta:

- una fusione di unità immobiliari per effetto del collegamento con la porta centrale tra i locali di superficie 26.49 mq e 18.67 mq;
- ampliamento (evidenziato in rosso);
- la ricostruzione con pilastri in cemento armato del portico di ingresso esistente.



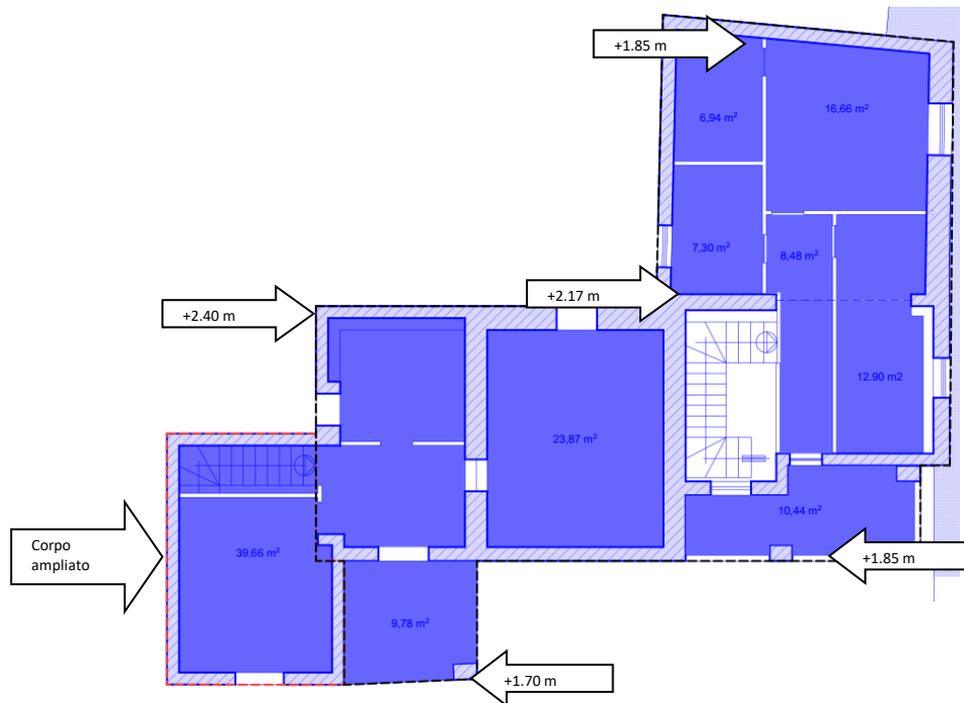
Al piano primo è rilevabile:

- una fusione di unità immobiliari;
- un corpo in ampliamento alla sagoma originale (delimitato in rosso), che insiste su strada vicinale (l'entità precisa dello sconfinamento sarà rilevabile solo a seguito di specifiche operazioni di rilievo topografico di precisione in sede di eventuale accastamento dell'immobile);
- il corrispondente ampliamento del piano terra in corrispondenza del balcone coperto a servizio della cucina (delimitato in rosso);
- il balcone di ingresso all'immobile allo stato rustico (delimitato in rosso).



Al piano secondo è rilevabile:

- il corpo in ampliamento alla sagoma originale (delimitato in rosso), che insiste su strada vicinale;
- la sopraelevazione della restante parte degli immobili (tratteggiata in nero).



Per maggiore comprensione si allegano le seguenti foto:





Come già evidenziato in precedenza, il secondo piano mansardato risulta sopraelevato rispetto a quello che doveva essere il fabbricato originario. Tale evidenza, oltre ad essere confermata dall'attuale proprietario e committente dei lavori, è rilevabile dalle foto d'insieme del nucleo immobiliare e dalla diversa tipologia di muratura presente.

La copertura della particella 81, quasi sicuramente in origine a doppia falda, nella parte centrale, dove presumibilmente era presente il colmo originario, era alta circa 1 metro contro gli attuali metri 3.17. Agli estremi doveva essere quasi a livello solaio, con andamento simile alle coperture adiacenti lato est.

La copertura della particella 84 doveva essere ad una singola falda (come rilevabile dalla presenza di murature di vecchia realizzazione). L'entità delle sopraelevazioni è rilevabile dalla presenza di tipologia di muratura con mattoni al posto di pietrame e dalla stima delle misure riportate nelle rispettive piante.

Come relazionato al quesito N.7, i terreni identificati con particelle N.90-91-92 del foglio 69, ma anche gli immobili part. N.84 graffiata part.N.90 e foglio N.69 – part. N.80 sub.1 graffiata part.N.81, nel vigente PRG, ricadono integralmente in **area non idonea all'edificazione con vincolo a rischio frana R3 nel vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).**

Secondo lo strumento urbanistico vigente, nelle aree classificate inidonee all'utilizzazione edificatoria dallo studio geologico, è vietata la realizzazione di nuovi edifici o manufatti, indipendentemente dai materiali e dalle tecnologie impiegati, mentre è ammessa la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici o manufatti esistenti, la ristrutturazione edilizia degli stessi, finalizzata, oltre che alla ristrutturazione funzionale, anche al consolidamento delle strutture, la bonifica geologica e la sistemazione idrogeologica dei terreni medesimi, anche mediante l'utilizzazione di impianti strutturali quali muri di sostegno, paratie e gabbionature, nonché il terrazzamento e la regimazione delle acque meteoriche.

La sola ristrutturazione dell'esistente è anche consentita dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico della Calabria, risalente al 2001, per le aree ricadenti nelle zone a rischio frana R3.

**In relazione a tale destinazione di piano e alla mancanza di istanze di condono edilizio, le difformità riscontrate in termini di ampliamento e sopraelevazioni non risultano sanabili.**

**Per tali abusività parziali è determinato il costo per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi che saranno detratti dal prezzo di stima.**

Tali costi, di cui all'allegato computo metrico estimativo, riguardano, in sintesi, la demolizione dell'attuale solaio di copertura, l'abbassamento delle murature e tramezzature, la realizzazione di cordolo in cemento armato, la posa in opera di profilati metallici tipo omega e la posa in opera di pannello di copertura coibentato tipo coppo, oltre le opere accessorie.

L'importo previsto per i lavori è stimato in € 51.401,93 oltre il 5% per imprevisti e IVA (10%).

Le altre difformità presenti riguardano le opere di manutenzione straordinaria eseguita e la modifica delle unità immobiliari. Per tali difformità è possibile produrre SCIA in sanatoria i cui costi possono essere così riassunti:

- competenze tecniche comprensive di IVA e oneri € 1.500,00

- sanzione pecuniaria € 516,00
- diritti e bolli € 200,00

#### **Quesito N.9**

dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

la suddivisione in lotti, a causa delle difformità presenti e della necessità di procedere a parziali demolizioni e ripristini dello stato dei luoghi, è sconsigliabile in quanto, per alcuni dei potenziali lotti le spese di ripristino supererebbero il valore del bene e quindi lo escluderebbero da qualsiasi possibilità di alienazione.

#### **Quesito N.10**

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

L'immobile non risulta pignorato pro-quota.

#### **Quesito N.11**

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

L'immobile risulta occupato dal proprietario, XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxxxxxx e dal suo nucleo familiare.

#### **Quesito N.12**

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

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

#### **Quesito N.13**

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

Sugli immobili in oggetto, non insistono:

- vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
- vincoli o oneri di natura condominiale;
- diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

## Quesito N.14

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfetario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;

### Criterio di stima utilizzato

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetti di stima è stato utilizzato il **metodo di stima sintetico-comparativo**, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

I valori di mercato di riferimento, sono stati desunti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare), relativi al 1° semestre 2021 (ultimo dato disponibile), per la zona di interesse e per la tipologia di costruzione in esame.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO SAN NICOLA PARANTORO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	550	780	L	2,1	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	L	1,9	2,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

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

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Si fa riferimento al valore di mercato per le abitazioni di tipo economico che, nel complesso, sono più aderenti all'immobile oggetto di stima.

La classificazione catastale degli immobili, censiti come A5 (abitazioni di tipo ultrapopolare), è da riferirsi all'origine del fabbricato che, come descritto, ha subito modifiche e ristrutturazioni senza titoli edilizi e aggiornamenti catastali. Attualmente, l'immobile destinato ad abitazione ha tutte le caratteristiche della tipologia A3.

Il valore normale unitario, trattandosi di destinazione residenziale, è calcolato con la formula:

valore OMI	minimo	€	500,00
	massimo	€	740,00
	medio	€	620,00

valore normale unitario	= OMI min +(OMI <sub>max</sub> -OMI <sub>min</sub> )*K	
taglio superficie	k1	0
livello piano	k2	0,5
$K=(K1+3*K2)/4$		0,38
Coefficiente correttivo catastale	C	1
<b>valore corretto OMI</b>		<b>€ 590,00</b>

#### CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA E CALCOLO DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili, è necessario richiamare quanto meglio descritto nei punti precedenti ed in particolare in risposta al quesito N.8 sulla regolarità urbanistica dell'immobile e sulla possibilità di ottenere un titolo in sanatoria in caso di difformità.

L'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, anche strutturali, senza alcun titolo edilizio, che hanno modificato quella che doveva essere la conformazione originaria dei subalterni.

In particolare risulta:

- al piano terra (locali magazzino/deposito) una fusione di unità immobiliari per effetto del collegamento tra i due locali che originariamente dovevano essere indipendenti, un modesto ampliamento e la ricostruzione con pilastri in cemento armato del portico di ingresso riportato in mappa;
- al piano primo un corpo in ampliamento rispetto alle sagome originarie che insiste su strada vicinale (l'entità precisa dello sconfinamento sarà rilevabile solo a seguito di specifiche operazioni di rilievo topografico di precisione in sede di eventuale accastamento dell'immobile);
- al secondo piano mansardato una sopraelevazione rispetto a quello che doveva essere il fabbricato originario. Tale evidenza, oltre ad essere confermata dall'attuale proprietario e committente dei lavori, è rilevabile dalle foto d'insieme del nucleo immobiliare e dalla diversa tipologia di muratura presente. La copertura della particella 81, quasi sicuramente in origine a doppia falda, nella parte centrale, dove presumibilmente era presente il colmo originario, era alta circa 1 metro contro gli attuali metri 3.17. Agli estremi doveva essere quasi a livello solaio, con andamento simile alle coperture adiacenti lato est. La copertura della particella 84 doveva essere ad una singola falda (come rilevabile dalla presenza di murature di vecchia realizzazione). L'entità delle sopraelevazioni è rilevabile dalla presenza di tipologia di muratura con mattoni al posto di pietrame e dalla stima delle misure riportate nelle rispettive piante.

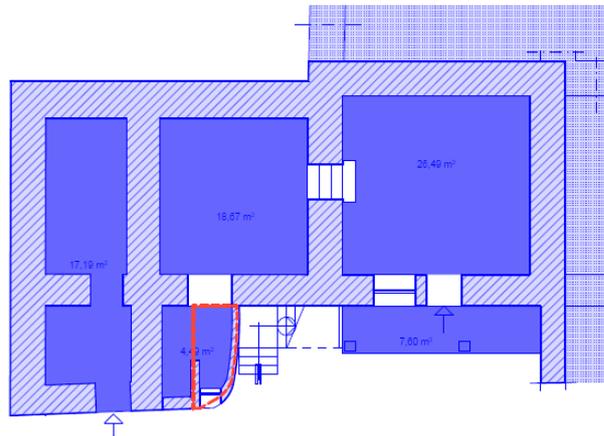
In considerazione della destinazione urbanistica dell'area e dei vincoli presenti **"area non idonea all'edificazione con vincolo a rischio frana R3 nel vigente Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)"** e alla inesistenza di istanze di condono o altri titoli edilizi, le difformità evidenziate non risultano sanabili. **Per tali abusività parziali è determinato il costo per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.**

La superficie commerciale è stata calcolata considerando:

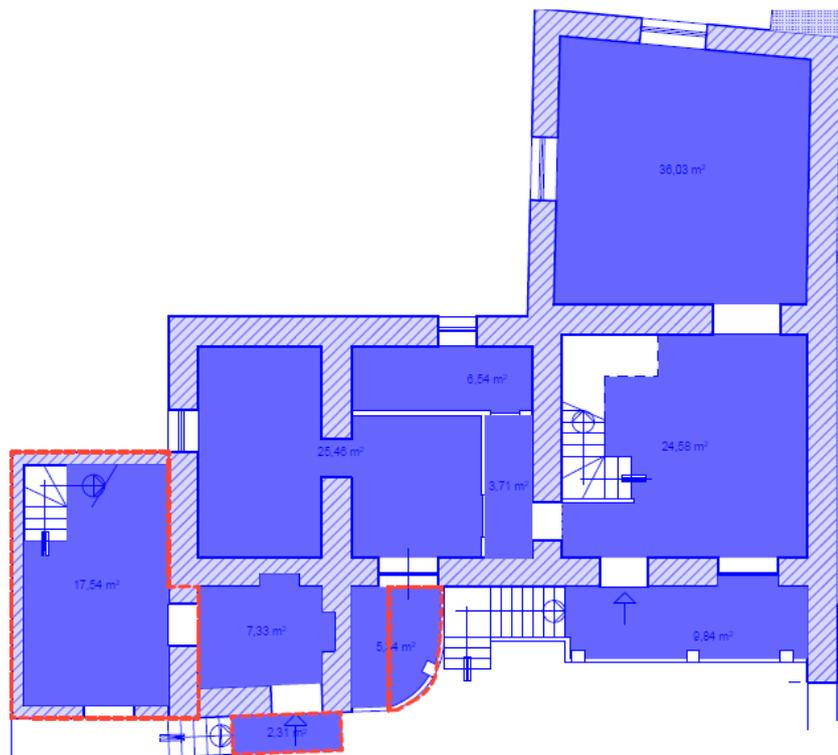
- il 100% della superficie lorda;

- una incidenza del 30% (fino a 25 mq) delle superfici scoperte quali balconi, terrazzi e similari comunicanti con l'abitazione;
- una incidenza del 15% (fino a 25 mq) per e scoperte quali balconi, terrazzi e similari comunicanti con l'abitazione;
- una superficie del 25% delle pertinenze accessorie non comunicanti quali cantine, soffitte e similari.

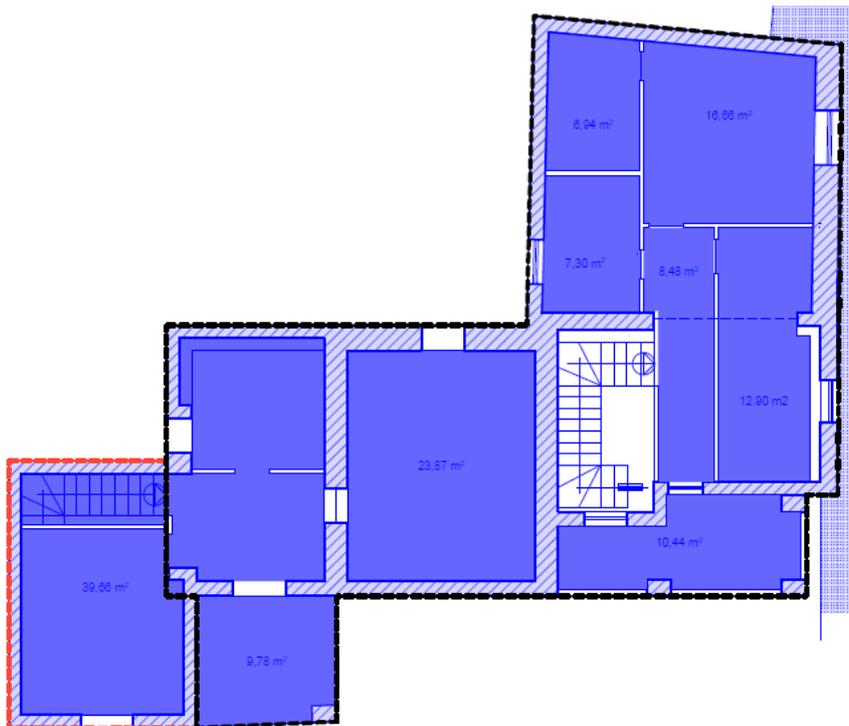
Nelle seguenti planimetrie sono evidenziate, con bordo tratteggiato rosso, le zone in ampliamento rispetto alla sagoma catastale e in tratteggio nero le zone sopraelevate. Tali zone ampliate e sopraelevate sono previste in demolizioni perché non sanabili da un punto di vista urbanistico. La mancanza di planimetrie catastali e le modifiche sostanziali alla distribuzione dei locali, non consentono di identificare in modo univoco i subalterni catastali originari.



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

La stima è quindi condotta considerando il valore delle superfici commerciali non soggette a demolizione e i terreni di pertinenza, detraendo le spese per le demolizioni delle parti non sanabili.

#### RIEPILOGO SUPERFICI COMMERCIALI

identificazione	descrizione	piano	sup.lorda mq	coeff.di ragguaglio superficie %	sup. equiv mq	
magazzini rifiniti	pertinenze accessorie non comunicanti	terra	79,56	25%	19,89	
magazzini non rifiniti	pertinenze accessorie non comunicanti	terra	36,53	25%	9,13	
portico coperto ingresso	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	terra	7,6	15%	1,14	
abitazione	superficie lorda	primo	144,59	100%	144,59	
	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	primo	14,88	30%	4,46	
	superficie lorda	secondo	80,43	100%	80,43	(*)
	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	secondo	10,44	30%	3,13	(*)
corpo adiacente	superficie lorda	primo	38,74	100%	38,74	(*)
	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	primo	2,31	30%	0,69	(*)
	superficie lorda	secondo	82,68	100%	82,68	(*)
	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	secondo	9,78	30%	2,93	(*)
	(*) AMPLIAMENTI E SOPRAELEVAZIONI NON SANABILI					

#### STIMA VALORE TERRENI

Il valore attribuito ai terreni limitrofi ai fabbricati, tiene conto delle condizioni di inedificabilità e del valore aggiunto che danno ai fabbricati in relazione a spazi da destinare a parcheggi e verde.

			superficie mq	prezzo unitario €/mq	Valore
terreni	foglio 69	part.91	350	8,00	€ 2 800,00
		part.92	700	8,00	€ 5 600,00
		part.90	84	8,00	€ 672,00
			<b>sommano</b>		<b>€ 9 072,00</b>

## STIMA VALORE IMMOBILI

identificazione	descrizione	piano	sup.lorda mq	coeff. di ragguaglio superficie %	sup. equiv mq	valore unitario €/mq		
magazzini rifiniti	pertinenze accessorie non comunicanti	terra	79,56	25%	19,89	590,00	€	11 735,10
magazzini non rifiniti	pertinenze accessorie non comunicanti	terra	36,53	25%	9,13	354,00	€	3 232,91 (1)
portico coperto ingresso	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	terra	7,6	15%	1,14	531,00	€	605,34 (2)
abitazione	superficie lorda	primo	144,59	100%	144,59	590,00	€	85 308,10
	superfici scoperte balconi terrazzi e simili	primo	14,88	30%	4,46	590,00	€	2 633,76
	<b>sommario</b>		<b>283,16</b>		<b>179,22</b>		<b>€</b>	<b>103 515,21</b>
	(1) riduzione del 10% del prezzo unitario in relazione allo stato delle lavorazioni							
	(2) riduzione del 40% del prezzo unitario in relazione allo stato delle lavorazioni							

## STIMA LAVORI PER RIPRISTINO STATO DEI LUOGHI PER ABUSI NON SANABILI

Tali costi, di cui all'allegato computo metrico estimativo, riguardano, in sintesi, la demolizione dell'attuale solaio di copertura, l'abbassamento delle murature e tramezzature, la realizzazione di cordolo in cemento armato, la posa in opera di profilati metallici tipo omega e la posa in opera di pannello di copertura coibentato tipo coppo, oltre le opere accessorie.

L'importo previsto per i lavori è stimato in € 51.401,93 oltre il 5% per imprevisti e IVA (10%). Le altre difformità presenti riguardano le opere di manutenzione straordinaria eseguita e la modifica delle unità immobiliari. Per tali difformità è possibile produrre SCIA in sanatoria i cui costi possono essere così riassunti:

- competenze tecniche comprensive di IVA e oneri € 1.500,00
- sanzione pecuniaria € 516,00
- diritti e bolli € 200,00

costi ripristino	€	51 401,93
impresvisti 5%	€	2 570,10
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>53 972,03</b>
iva 10%	€	5 397,20
<b>sommario lavori di ripristino stato dei luoghi</b>	<b>€</b>	<b>59 369,23</b>

## RIEPILOGO

valore dei beni conformi	€	103 515,21
valore terreni	€	9 072,00
costi sanatoria	-€	2 216,00
costi ripristino stato dei luoghi	-€	59 369,23
restano	€	51 001,98
decurtazione 15% vizi occulti	-€	7 650,30
<b>più probabile valore di mercato</b>	<b>€</b>	<b>43 351,68</b>

**Il più probabile valore di mercato** degli immobili oggetto della presente perizia è di € 43.351,68 ovvero in **cifra tonda € 43.350,00 (quarantatremilatrecentocinquanta/00)**.

**Le operazioni catastali necessarie sono stimate in € 2.800,00 (quesito 6).**

## **GIUDIZIO CONCLUSIVO DI STIMA**

Premesso quanto sopra si dichiara, a conclusione della presente, che per gli immobili oggetti della presente stima e precisamente:

### **CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

#### **FOGLIO 69 PART.N.84 graffata PART.N.90**

Partita 1079 Via Mandarino N.1-3-5 PIANO P-T-1  
ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)  
CONSISTENZA 4 vani RENDITA € 140,48

#### **FOGLIO 69 PART.N.80 sub.1 graffata PART.N.81**

Partita 1002889 Via Mandarino N.7-9 PIANO 2  
ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)  
CONSISTENZA 3,5 vani RENDITA € 122,92

### **CATASTO TERRENI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

#### **FOGLIO 69 PART.N.91**

Partita 10097 – seminativo irriguo di classe 1 – sup. 350 mq – reddito dominicale € 2,17 – reddito agrario € 0,72

#### **FOGLIO 69 PART.N.92**

Partita 2978 – seminativo irriguo arb. di classe 1 – sup. 700 mq – reddito dominicale € 4,52 – reddito agrario € 2,17

### **ATTUALE INTESATARIO CATASTALE**

Gli immobili sopra indicati, risultano essere intestati a XXXXX XXXXXXXX XXXXXX (xxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxxxxx (CS) il xxxxxxxxxxx Diritto di: Proprietà per 1000/1000

salvo elementi a me sottaciuti, in considerazione delle parziali difformità non sanabili e di quanto dettagliatamente relazionato, il più probabile valore di mercato ammonta in cifra tonda a € 43.350,00 (quarantatremilatrecentocinquanta/00).

### **Quesito N.15**

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

## **DESCRIZIONE SINTETICA**

### **UNICO LOTTO**

#### **PROPRIETA':**

**XXXXX XXXXXXXX XXXXXX** (xxxxxxxxxxx) nato a xxxxxxxx (CS) il xxxxxxxxxxx

#### **DATI CATASTALI:**

### **CATASTO EDILIZIO URBANO COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

#### **FOGLIO 69 PART.N.84 graffata PART.N.90**

Partita 1079 Via Mandarino N.1-3-5 PIANO P-T-1  
ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)  
CONSISTENZA 4 vani RENDITA € 140,48

#### **FOGLIO 69 PART.N.80 sub.1 graffata PART.N.81**

Partita 1002889 Via Mandarino N.7-9 PIANO 2  
ZONA CENSUARIA 2 - CATEGORIA A/5 CLASSE 2 (Abitazioni di tipo ultrapopolare)  
CONSISTENZA 3,5 vani RENDITA € 122,92

### **CATASTO TERRENI COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**

#### **FOGLIO 69 PART.N.91**

Partita 10097 – seminativo irriguo di classe 1 – sup. 350 mq – reddito dominicale € 2,17 – reddito agrario € 0,72

#### **FOGLIO 69 PART.N.92**

Partita 2978 – seminativo irriguo arb. di classe 1 – sup. 700 mq – reddito dominicale € 4,52 – reddito agrario € 2,17

## **PREZZO BASE IMMOBILI PIGNORATI: € 43.350,00**

(quarantatremilatrecentocinquanta/00).

**PROBLEMATICHE RISCOstrate:**

- 1) Inesistenza planimetrie catastali;
- 2) Inesistenza di titoli Edilizi quali: Licenza Edilizia, Concessione Edilizia e/o Permessi di Costruire e/o domande di Condonio Edilizio ai sensi delle Leggi 47/85, 724/94 e 326/03;
- 3) Inesistenza di provvedimenti sanzionatori ed amministrativi da parte del Comune di Montalto Uffugo;
- 4) Lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazioni senza alcun titolo autorizzativo ed in difformità allo strumento urbanistico;
- 5) Necessità di operazioni catastali.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'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 e i suoi allegati e resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Marano Marchesato, 10.02.2022

I.C.T.U.  
Ing. Francesco BARATTA



**Allegati:**

- 1) documentazione fotografica
- 2) Visure catastali e atti di accesso
- 3) Ispezioni ipotecarie
- 4) Accesso atti Comune di Montalto Uffugo e richiesta certificato destinazione urbanistica
- 5) Comunicazione accesso e verbale
- 6) Computo metrico estimativo lavori di ripristino difformità edilizie.

## **ALLEGATI**

- 1) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- 2) VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI**
- 3) ISPEZIONI IPOTECARIE**
- 4) RICHIESTA ACCESSO ATTI E CERTIFICAZIONE URBANISTICA COMUNE DI MONTALTO UFFUGO**
- 5) COMUNICAZIONI ACCESSO E VERBALE**