

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA S. IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.1630572 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione Dott. Giorgio Previte
Procedura n.160/2018 R.G. Esec. Imm.

██████████
contro
██████████

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

ALLEGATI 64-70

IL CTU
ing. Davide Brunetti

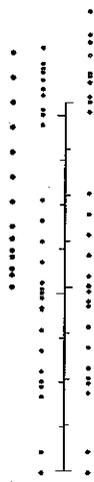
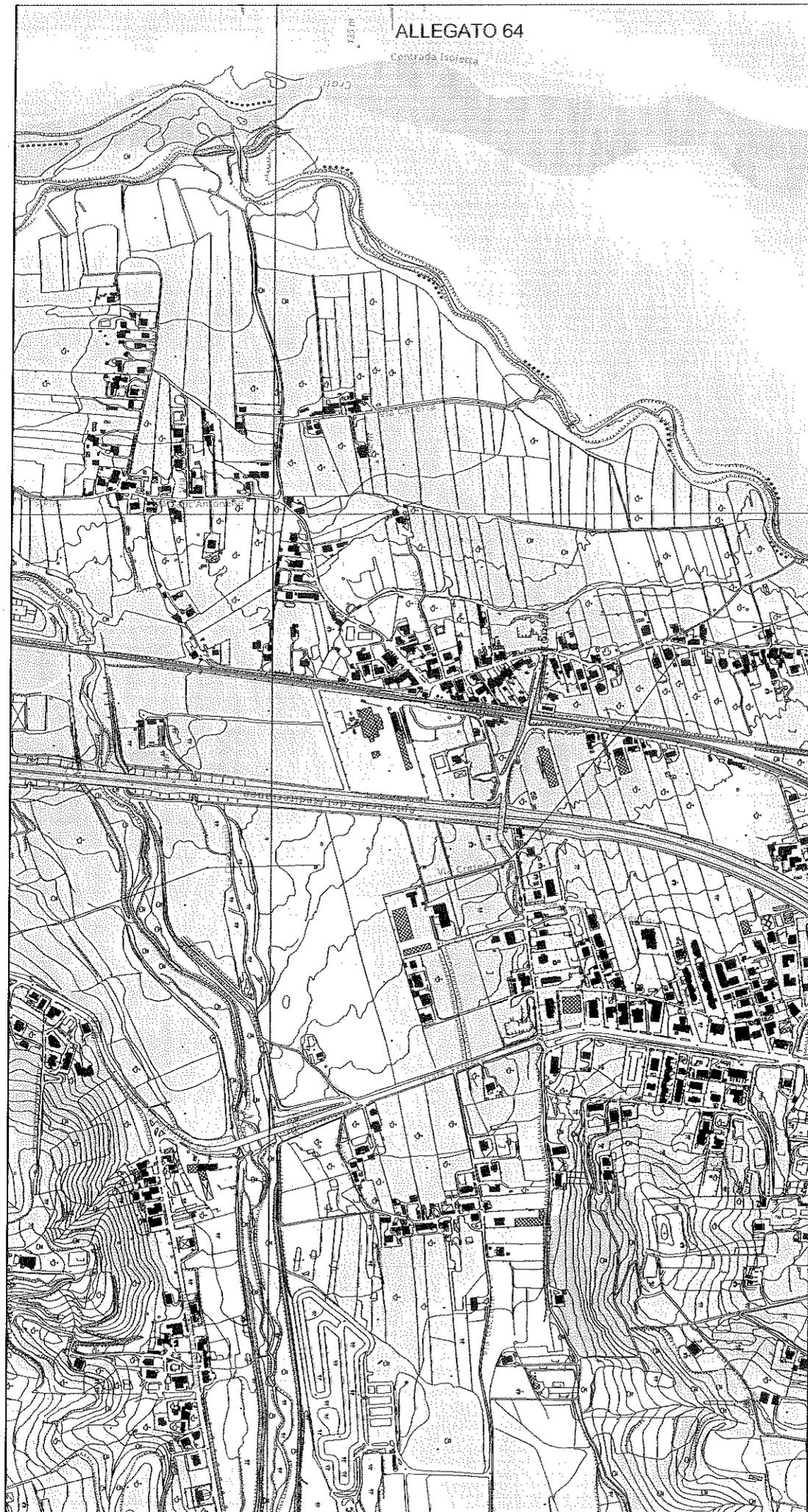
DATA: 20.07.2020





ALLEGATO 64

Contrada Isorella

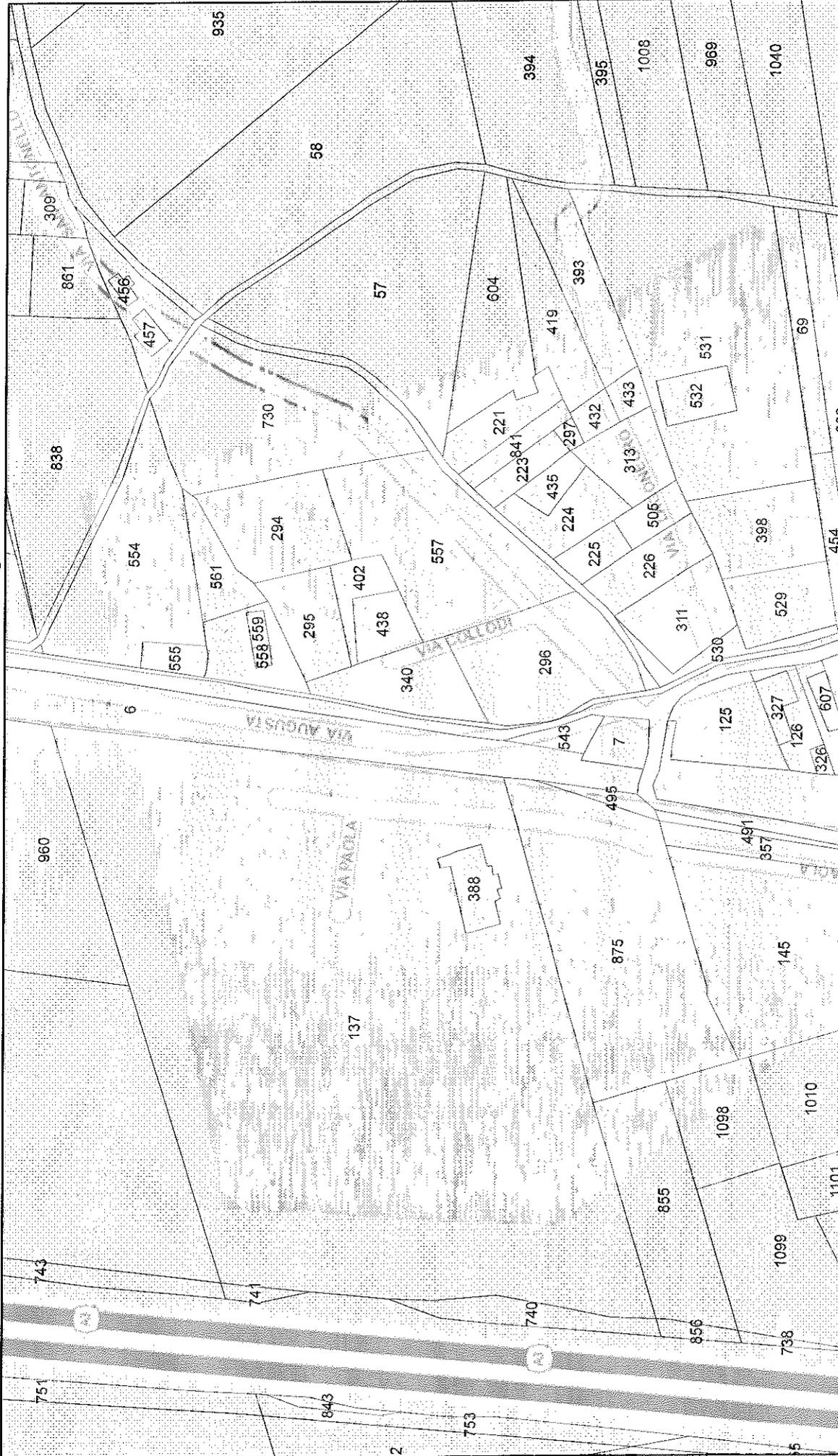


0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1000



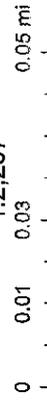
Comune di Montalto Uffugo

ALLEGATO 66

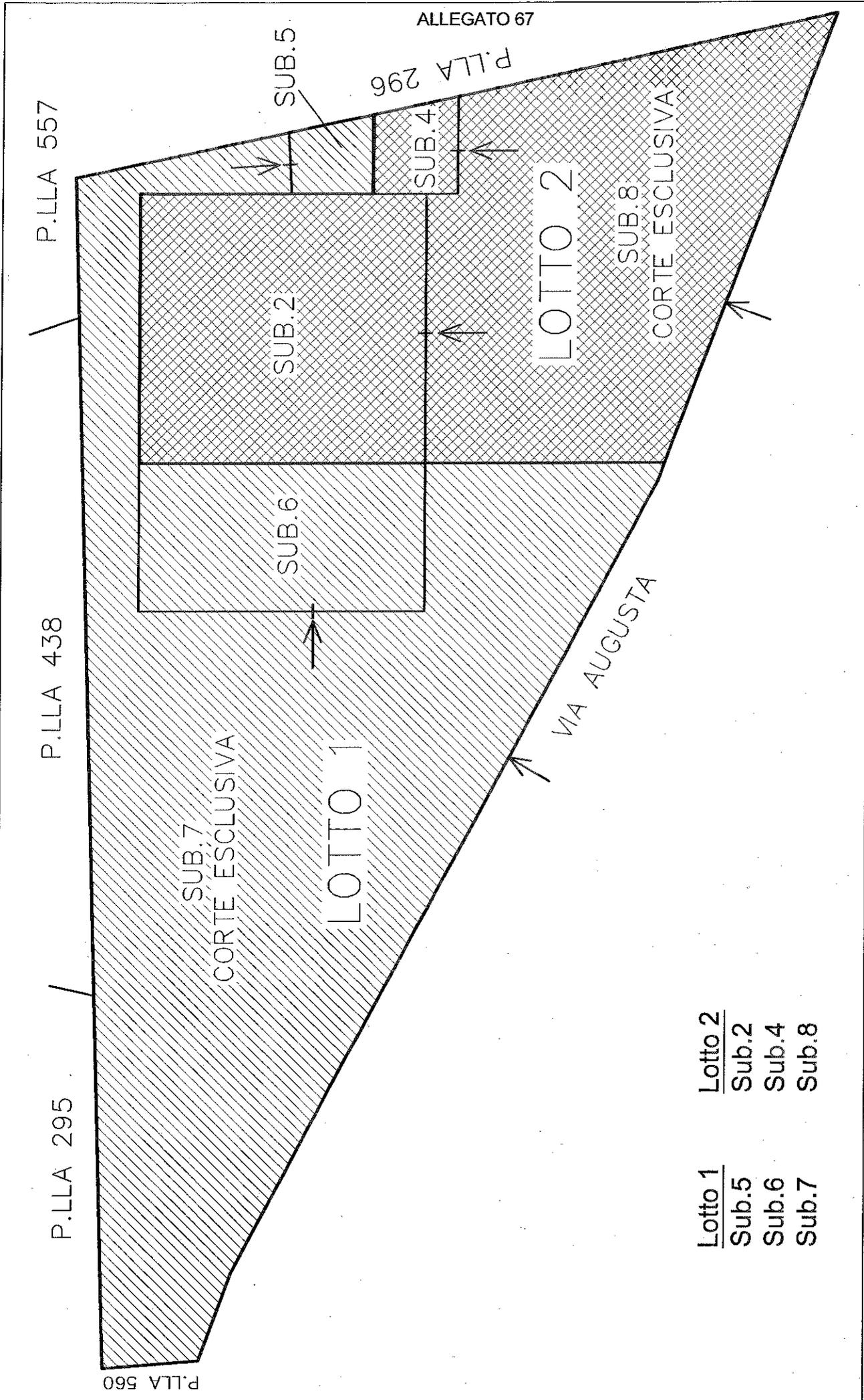


March 12, 2020

1:2,257



Sources: Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P. Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geobase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



- | | |
|----------------|----------------|
| <u>Lotto 1</u> | <u>Lotto 2</u> |
| Sub.5 | Sub.2 |
| Sub.6 | Sub.4 |
| Sub.7 | Sub.8 |

Montalto Uffugo (CS), Via Augusta n.3 piano T
 Fg.62 - P.lla 340 - Sub.2-4-5-6-7-8
 Planimetria Lotti scala 1:200



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre I

Provincia: COSENZA

Comune: MONTALTO UFFUGO

Fascia/zona: Suburbana/DA SANTA MARIA A TAVERNA PIANETTE PASSANDO PER S

Codice zona: E1

Microzona: I

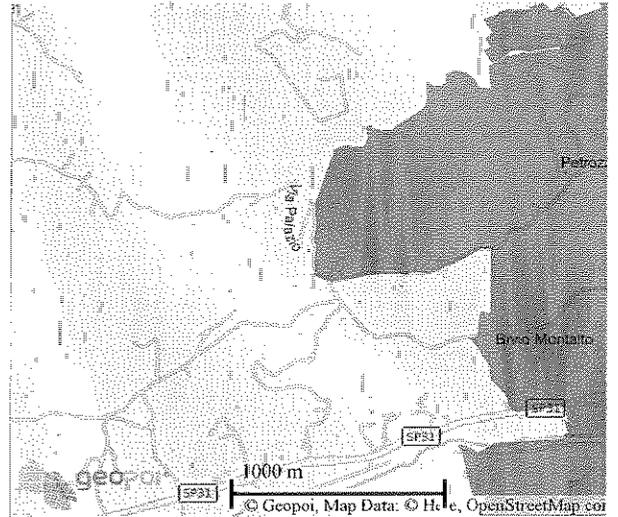
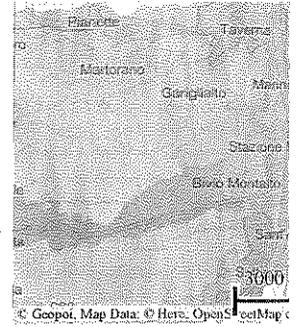
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1200	L	3,7	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	2,7	4	L
Box	Normale	330	480	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	Normale	990	1350	L	3,6	4,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER USO ABITATIVO
TRANSITORIO
AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 1° L.431/98**

TRA

Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] avente C. F. [REDACTED]
[REDACTED] di seguito denominato "Parte Locatrice";

E

La sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente
a [REDACTED] in [REDACTED], avente C. F. [REDACTED], di
seguito denominata "Parte Conduttrice";

La locazione è regolata dalle pattuizioni seguenti:

Per la stipula del presente contratto le parti, di comune accordo, rinunciano ad avvalersi dell'assistenza delle associazioni di categoria.

Premesso le parti

CONVENGONO E STIPULANO

Quanto segue:

ART.1) OGGETTO.

La Parte Locatrice concede in locazione alla Parte Conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Montalto Uffugo alla via Sant'Antonello (Via Augusta n. 2) e precisamente:
appartamento posto al piano T.

Detto appartamento risulta censito alla N.C.E.U. di Montalto Uffugo al Foglio 62, Particella 340, Sub 2 cat. A/3 R.C. 371,85.

ART.2) DURATA.

Il contratto è stipulato per la durata di anni 2 (due) con decorrenza dal 01/03/2019 al 28/02/2021, rinnovabile.

ART.3) RECESSO DELLA PARTE CONDUTTRICE

La Parte Conduttrice ha la facoltà di recedere per giustificati motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata almeno tre mesi prima (art.3 comma 6 L. n.431/1998).

ART.4) DESTINAZIONE DELL' IMMOBILE

L'immobile in oggetto dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della Parte Conduttrice e delle persone attualmente con lei conviventi. La Parte Conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile in oggetto e di averlo trovato esente da difetti che possano influire sulla salute di chi li occupa e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, fatto salvo il normale degrado d'uso, pena il risarcimento del danno. La Parte Conduttrice non potrà sublocare in tutto o in parte l'unità immobiliare pena risoluzione di diritto del contratto.

ART.5) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è convenuto in €350,00 mensili (trecentocinquanta euro virgola zero centesimi) che la Parte conduttrice si obbliga a corrispondere alla Parte locatrice ciascuno da pagarsi entro il 5 di ogni mese a mezzo contanti. Non sono comprese nel canone di locazione gli oneri condominiali di ordinaria manutenzione, le spese inerenti alle forniture dell'acqua, dell'energia elettrica e le tasse sui rifiuti solidi urbani che verranno pagate dalla Parte Conduttrice previa intestazione dei contatori. La parte locatrice dichiara di avvalersi della legge sulla CEDOLARE

SECCA e pertanto il canone non sarà aggiornato, anche se è previsto dal contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

ART.6) REGOLARE PAGAMENTO DEL CANONE

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori (acqua, luce, e tributi comunali), quelle elencate dall'art. 9 della L. 392/1978, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni della Parte Conduttrice, qualunque ne sia il titolo. L'inadempienza, da parte della Parte Conduttrice di uno dei patti contenuti in questo contratto di locazione ed in particolare il mancato o ritardato pagamento del canone mensili di locazione, produrrà, ipso jure, la sua risoluzione, e la messa in mora della parte conduttrice. A garanzia, la conduttrice versa al locatore (che con la firma del contratto ne rilascia, quietanza) una somma di € 700,00 (settecento euro virgola zero centesimi), non imputabile in conto canoni e non produttiva di interessi legali.

ART.7) ACCESSO ALL' ABITAZIONE

La Parte Conduttrice dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare in oggetto alla Parte Locatrice e/o ad una persona da lei incaricata ove la stessa ne abbia motivandola, ragione. Nel caso in cui la Parte Locatrice intendesse vendere l'unità immobiliare locata la Parte Conduttrice deve consentire la visita all'unità immobiliare una volta la settimana, per almeno due ore, con esclusione dei giorni festivi.

ART.8) CONSEGNA DELL' IMMOBILE

La Parte Conduttrice dichiara di prendere in consegna l'appartamento locatagli ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da questo momento della medesima custode. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento di condominio dello stabile così come si impegna ad osservare le deliberazioni dell'assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato alla Parte Conduttrice di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano arrecare molestie agli altri abitanti dello stabile. Si precisa che l'appartamento viene consegnato priva di arredi, e per ogni eventuale danno arrecato allo stesso immobile la parte Conduttrice si impegna e si obbliga a provvedere a propria cura e spesa al ripristino totale dello stato. In caso di non rilascio del bene locato alle scadenze pattuite la Parte Conduttrice sarà tenuta al pagamento del canone di locazione per ogni mese di protratta occupazione, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

ART.9) MODIFICHE, INNOVAZIONI E MIGLIORIE

La Parte Conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile locato ed alla sua destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della Parte Locatrice. In quanto ad eventuali migliorie o addizioni che venissero comunque eseguite con la tolleranza della Parte Locatrice questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno rinunciandovi espressamente la parte conduttrice sin d'ora. In caso contrario la parte conduttrice avrà l'obbligo a semplice richiesta della parte locatrice anche nel corso della locazione alla riammissione in ripristino a proprie spese. La Parte Conduttrice esonera espressamente la Parte Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti causatigli da altri condomini o inquilini dello stabile, da dipendenti della Parte Locatrice o da terzi in genere, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

ART.10) MANUTENZIONE E ONERI ACCESSORI DELLA PARTE CONDUTTRICE

Restano a carico della Parte Conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione (a titolo esplicativo: superficie dei muri, intonaci interni, impianti, serramenti). Ove, nel corso della locazione, si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere

necessarie per conservare ad esso la sua detenzione o per evitare maggiori danni o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità (sostituzione impianti, rifacimento tetto, intonaci esterni, ecc.) le spese restano a carico della Parte Locatrice.

ART.11) RINVIO A NORME VIGENTI

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile della legge n.392/1998 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ART.12) SUBLOCAZIONE - COMODATO

Alla Parte Condittrice non è concessa la possibilità di sublocare, cedere o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART.13) RIPARAZIONI

Le riparazioni di cui agli artt. 1576 c. c. (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 c. c. (piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico della Parte Condittrice, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora la Parte Condittrice non vi provveda tempestivamente, la Parte Locatrice potrà sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico della Parte Condittrice, questi è tenuto a darne tempestivo avviso alla Parte Locatrice.

ART.14) FORO COMPETENTE - VARIE

Per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Cosenza, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto. La Parte Locatrice ed la Parte Condittrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/03). Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti.

La Parte Condittrice ai sensi del D.L. del 4/6/13 n° 63 da atto di aver ricevuto dalla Parte Locatrice le informazioni e la documentazione in ordine all' attestato di Prestazione Energetica degli edifici. Detto attestato è stato rilasciato dall' [REDACTED] in data 14/03/2014 che si allega al presente contratto.

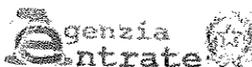
Le parti dichiarano che quanto contenuto nella presente contratto di locazione è interamente conforme alle loro volontà contrattuali ed approvano espressamente gli artt. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

COSENZA, LI 01/03/2019

PARTE LOCATRICE

PARTE CONDUTTRICE



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod. RL12)

Ufficio territoriale di COSENZA.

Codice Identificativo del contratto TDF19T001931000NE

In data 28/03/2019 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 19032809093824853 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da [REDACTED] e trasmessa da
[REDACTED]

Il contratto e' stato registrato il 28/03/2019 al n. 001931-serie 3T
e codice identificativo TDF19T001931000NE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : JOHN1

Durata dal 01/03/2019 al 28/02/2021 Data di stipula 01/03/2019

Importo del canone 4.200,00 n.pagine 3 n.copie 3

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO

001 [REDACTED] A 001 [REDACTED] B

(A) locatore / (B) conduttore

Risulta contestualmente esercitata l'opzione/revoca per la cedolare secca
da almeno uno dei locatori.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A3 Rendita cat. 371,85

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MONTALTO UFFUGO

Prov. CS

VIA SANT'ANTONELLO 2

Li, 28/03/2019

A.R. avviso di ricevimento
o di ricezione

Regola Raccomandata

Assicurata

1506519118763 B

Postale

Euro

Data di spedizione _____ Dall'ufficio postale di _____

A cura del mittente

Destinatario _____

Via _____

Data e Firma per esteso del ricevente
(Nome e Cognome)

Firma dell'incaricato
nella distribuzione o del pagamento



Posteitaliane

AFFRANCATURA
PAGATA

A.R. avviso di ricevimento
o di ricezione

Da restituire a **ING. DAVIDE BRUNETTI**
VIA G. GRONCHI 5

Via

07100
C.A.P.

COSENZA
Località

Provincia