

ING. DAVIDE BRUNETTI

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

TEL. 0984.645642 - 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

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura n.24/2023 R.G.

Liquidazione Giudiziale [REDACTED]

Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Savaglio

Curatore dott. Giuseppe Marino

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DELLA PROCEDURA

RELAZIONE

CENSURATA

IL CTU

ing. Davide Brunetti

DATA: 24.01.2025

Indice

1	Premessa.....	3
2	Identificazione e descrizione degli immobili oggetto di stima.....	4
3	Regime fiscale e anagrafica e stato civile dei soggetti	8
4	Regolarità edilizia-urbanistica e catastale degli immobili oggetto di stima.....	9
5	Titolarità e atti di provenienza.....	10
6	Iscrizioni e trascrizioni sui beni oggetto di perizia.....	12
7	Stima del valore più probabile dei fabbricati	15
8	Stima del valore più probabile dei terreni.....	30
9	Costituzione dei lotti di vendita.....	33
10	Conclusioni.....	37
11	Elenco degli allegati	37

1 Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 08.02.2024 venivo nominato dal Giudice Delegato dott.ssa Mariarosaria Savaglio consulente tecnico di ufficio perito stimatore per i beni della liquidazione giudiziale in oggetto **(allegato 1)**. La nomina avveniva a seguito di istanza prodotta in data 26.01.2024 dal liquidatore giudiziale dott. Giuseppe Marino **(allegato 1)** corredata da offerta del sottoscritto **(allegato 2)**.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Il giorno 20.02.2024 insieme al liquidatore giudiziale mi recavo nel Comune di Montalto Uffugo (CS) dove effettuavo il sopralluogo degli immobili da valutare, rilevandoli metricamente, scattando fotografie e prendendo appunti. Nella stessa data effettuavo anche il rilievo degli automezzi e delle attrezzature conservate nel Comune di Montalto Uffugo (CS), nel Comune di Rose (CS) e in quello di Rende (CS). Al termine redigevo verbale di sopralluogo congiunto con il liquidatore giudiziale **(allegato 3)**. Lo stesso giorno richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza l'estratto di mappa catastale **(allegato 4)**, gli elaborati planimetrici **(allegato 5-6)** e gli elenchi subalterni dei fabbricati **(allegato 7-8)**, le visure censuarie **(allegato da 9 a 17)** e planimetriche **(allegato 18-19-20)** degli immobili oggetto di stima. Effettuavo altresì l'ispezione ipotecaria dei beni immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(allegato da 21 a 33)**. Nella stessa data provvedevo ad inoltrare al Comune di Montalto Uffugo la richiesta di accesso agli atti per l'Ufficio Tecnico Comunale **(allegato 34-35-36-37)** e a richiedere all'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo i certificati di residenza, stato di famiglia e di matrimonio dei soggetti coinvolti **(allegato 38-39)** che mi venivano inviati via pec il giorno 21.02.2024 **(allegato da 40 a 47)**. Il giorno 02.03.2024 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ulteriore ispezione ipotecaria a nome della persona giuridica ditta XXXXXXXXXX **(allegato da 48 a 54)**. Il giorno 04.03.2024 presentavo al Comune di Montalto Uffugo la richiesta per il certificato di destinazione urbanistica delle particelle di terreno interessate dalla procedura **(allegato 55)**. Il giorno 06.03.2024 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo la copia degli atti di compravendita in forza dei quali i debitori esecutati erano divenuti proprietari degli immobili **(allegato 56-57-58)**. Ritiravo gli atti suddetti il successivo 11.03.2024 **(allegato 59-60-61)**.

Il giorno 09.04.2024, previo appuntamento preso per le vie brevi, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo dove effettuavo l'accesso agli atti richiesto il 20.02.2024 estraendo i documenti utili per la CTU **(allegato da 62 a 70)**.

Il giorno 16.04.2024, avendo rilevato difformità della planimetria catastale del magazzino grande (fg.19, p.lla 1701, sub.1), provvedevo ad effettuare l'aggiornamento con pratica catastale docfa che producevo presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza **(allegato 71-72-73)**. La pratica veniva approvata e registrata il successivo 17.04.2024 **(allegato 74)** cosicché richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura censuaria **(allegato 75)**, la visura planimetrica **(allegato 76)**, l'elaborato planimetrico **(allegato 77)** e l'elenco dei subalterni **(allegato 78)** aggiornati.

Il giorno 30.04.2024 ricevevo tramite pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo il certificato di destinazione urbanistica dei terreni richiesto il 04.03.2024 **(allegato 79)**.

Il giorno 02.05.2024 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza le visure storiche di alcuni dei terreni interessati dalla procedura **(allegato 87-88-89)**.

Il giorno 16.01.2025 il liquidatore mi forniva la nota di trascrizione dell'atto di donazione e divisione per notaio Armando Pantano di Montalto Uffugo del 01.10.1974 trascritto a Cosenza il 22.10.1974 al n.20084 reg. gen. e n.82913 reg. part. **(allegato 90)**.

Il giorno 24.01.2025, ultimavo la relazione di stima e provvedevo a consegnarla via pec completa di allegati e di versione censurata per la tutela della privacy al Curatore della procedura dott. Giuseppe Marino.

2 Identificazione e descrizione degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto di stima consistono in una casa unifamiliare per civile abitazione **(foto 1-2-3-4)** con corte esclusiva **(foto 5-6-7-8-9-10)** e in due magazzini **(foto 11-12)** costituenti corpi edilizi separati posti nelle immediate vicinanze ubicati nel Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Mesca **(allegato 80, 81)**. A questi si aggiungono dei terreni, alcuni prossimi ai fabbricati, altri più lontani e raggiungibili solo a piedi ubicati sull'argine del fiume Mesca che scorre nelle vicinanze **(allegato 80, 82)**.

Il fabbricato per civile abitazione (allegato 83) è ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS)

alla Via Mesca snc; è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.642, sub.2, z.c. 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 205 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 169 mq, rendita €.557,77, Via Mesca snc, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà (**allegato 75, 18**). Vi si accede dalla Strada Provinciale n.244 tramite una strada privata (**foto 13-14**) identificata dalla particella n.2079 (compresa per la quota di 1/2 nella presente procedura) chiusa con un cancello pedonale e uno carrabile a comando elettrico. Consiste in un vecchio fabbricato ad un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a tetto (**foto 1-2-4**) ristrutturato e ampliato con la costruzione di un corpo aggiunto in muratura e un porticato in legno lamellare sul lato Est (**foto 3**); dispone anche di una corte esterna utilizzata come giardino e spiazzo (**foto 5-6-7-8**). Ha i prospetti intonacati e tinteggiati di colore senape con zoccolatura e inserti rivestiti in pietra. Ha superficie lorda 234,4 mq di cui 180,6 chiusa e 53,8 aperta costituita dai porticati e dai passaggi; la superficie utile è 139,0 mq, l'altezza utile è 2,95 m e dispone di una corte esclusiva di superficie 640 mq in parte libera e non pavimentata, in parte attrezzata a giardino. L'immobile è composto da cinque camere (**15-16-17-18**) una delle quali con spogliatoio (**foto 21-22**), una cucina (**foto 23-24**), un bagno padronale (**foto 25**), un bagno di servizio (**foto 26**), un disimpegno (**foto 27**), un magazzino in parte soppalcato (**foto 28**), un porticato sul lato Sud compreso nella struttura muraria del fabbricato (**foto 29**) e un secondo porticato in legno lamellare sul lato Est (**foto 30**). L'accesso all'interno può avvenire sia dal lato Sud (**foto 31**) che dal lato Est (**foto 32**) passando attraverso i porticati prima menzionati. I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, nei bagni sono in piastrelle di ceramica al pari dei rivestimenti, le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, la porta di ingresso principale sul lato Sud è di tipo blindato, quella di ingresso secondaria sul lato Est è in ferro con chiusure in vetro; le porte esterne dei magazzini sono in ferro. Le porte interne sono in legno laminato, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, zanzariera e persiana alla romana in ferro. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto gas GPL per la produzione di acqua calda sanitaria e per la cottura con bombolone installato nella corte esclusiva, l'impianto di riscaldamento a radiatori in alluminio alimentato da termo camino, l'impianto di climatizzazione con corpi interni ed esterni a split. L'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione ed è occupato dal proprietario in liquidazione giudiziale [REDACTED].

Il magazzino grande (allegato 84) (foto 11), a seguito delle variazioni fatte dal sottoscritto CTU,

è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1701, sub.1, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale 89 mq, rendita €.213,81, Via Mesca, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 bene personale **(allegato 75, 76)**. Vi si accede dalla corte esclusiva del fabbricato identificato dalla particella n.642 e quindi dalla particella n.1700, sub.1 (estranea alla presente procedura) **(foto 33-34-35)** su cui bisogna passare obbligatoriamente. È al piano terra, ha struttura portante in muratura e copertura a tetto con solaio e costituisce un aggregato con il secondo magazzino e con strutture abusive e non accatastate realizzate in aderenza **(foto 36-37)**. All'esterno è intonacato e tinteggiato colore senape con zoccolatura rivestita in pietra. Ha superficie lorda 89,6 mq, superficie utile 69,5 mq, altezza utile 2,25 m. All'interno è composto da due ambienti uno dei quali adattato a cucina/pranzo **(foto 38-39)**, uno adattato a camera da letto e ufficio **(foto 40-41)** un ripostiglio **(foto 42)**, un disimpegno **(foto 43)** e un bagno **(foto 44)**. Le pareti e i soffitti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in piastrelle di ceramica, le porte interne sono in legno laminato, le porte esterne sono in ferro e in alluminio con chiusure a vetro, gli infissi esterni sono in ferro e in alluminio con lastra vetrata. È presente l'impianto elettrico, l'impianto idrico di carico e scarico, l'impianto di climatizzazione con corpi interni ed esterni a split, l'impianto gas GPL per la cottura dei cibi alimentato con bombola portatile. Si presenta in buone condizioni di conservazione ed è occupato dal proprietario in liquidazione giudiziale [REDACTED].

Il magazzino piccolo (allegato 85) (foto 11) è censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1702, sub.1, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita €.37,18, Via Mesca, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 bene personale. Vi si accede dalla corte esclusiva del fabbricato identificato dalla particella n.642 e quindi dalla particella n.1700, sub.1 (estranea alla presente procedura) su cui bisogna passare obbligatoriamente **(foto 34-35-36-37)**. È una costruzione molto semplice, al piano terra, con struttura portante in muratura e copertura a tetto di lamiera su orditura di travi in legno inclinata su una falda. Costituisce un aggregato con il secondo magazzino e con strutture abusive e non accatastate realizzate in aderenza **(foto 36-37)**. All'esterno è intonacato. Ha superficie lorda 15,2 mq, superficie utile 12,2 mq, altezza utile massima 2,60 m, altezza utile minima 2,40 m, altezza utile media 2,50 m. All'interno è composto

da un unico ambiente ed ha rifiniture estremamente essenziali ed economiche. Le pareti sono intonacate, il soffitto è con la lamiera a vista, i pavimenti sono in piastrelle di monocottura, la porta di ingresso è in ferro **(foto 45-46)**. È presente solo l'impianto elettrico fuori traccia. Si presenta in discrete condizioni di conservazione ed è occupato dal proprietario in liquidazione giudiziale [REDACTED].

I terreni coinvolti nella procedura **(allegato 75-81-82)** hanno superficie complessiva di 3.548 mq e consistono nei seguenti: **fg.19, p.lla 2079 (foto 13-14)**, qualità seminativo, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale €0,90, reddito agrario €0,39, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e costituisce il viale carrabile che dalla strada provinciale conduce all'abitazione e ai magazzini. Su questa particella vige servitù di passaggio e di posa linee interrare per servizi tecnologici. **fg.19, p.lla 1912**, qualità seminativo, classe 2, superficie 100 mq, reddito dominicale €0,36, reddito agrario €0,15; **fg.19, p.lla 2107**, qualità seminativo, classe 2, superficie 360 mq, reddito dominicale €1,30, reddito agrario €0,56; **fg.19, p.lla 2109**, qualità seminativo, classe 2, superficie 458 mq, reddito dominicale €1,66, reddito agrario €0,71; **fg.19, p.lla 2111**, qualità seminativo, classe 2, superficie 600 mq, reddito dominicale €2,17, reddito agrario €0,93; tutte in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni e che costituiscono un appezzamento di forma regolare ubicato in prossimità dell'abitazione e dei magazzini in parte coltivato ad orto in parte incolto e destinato a piazzale sterrato **(foto 47-48)**. **fg.19, p.lla 376**, qualità seminativo, classe 2, superficie 890 mq, reddito dominicale €3,22, reddito agrario €1,38 in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1000/1000; **fg.19, p.lla 387**, qualità seminativo, classe 2, superficie 890 mq, reddito dominicale €3,22, reddito agrario €1,38, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, che costituisce un appezzamento di terreno di forma regolare posto in argine al fiume Mesca coltivato ad orto **(foto 49-50)**. Secondo il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Montalto Uffugo **(allegato 79)** le particelle hanno la seguente destinazione:

* le particelle n.376 e 387 ricadono in zona verde ambientale FA (n.d.r.: non edificabile);

- * le particelle n.1912, 2079 e 2107 ricadono in zona di completamento B/3 (n.d.r.: edificabile);
- * la particella n.2109 ricade in parte in zona di espansione residenziale C/2 ed in parte in zona di completamento B/3 (n.d.r.: edificabile);
- * la particella n.2111 ricade in zona di espansione residenziale C/2 (n.d.r.: edificabile);

Secondo le previsioni del Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) del Comune di Montalto Uffugo **(allegato 79)** le particelle hanno la seguente destinazione:

- * le particelle n.376 e 387 ricadono in Territorio Agricolo e Forestale (TAF) ed in particolare in Aree di Scarsa Produttività e Valore Agricolo sottozona (E.5) (n.d.r.: non edificabile);
- * le particelle n.1912, 2079 e 2107 ricadono in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione (AURC.3) (n.d.r.: edificabile);
- * la particella n.2109 ricade in parte in Ambito di Nuovi Insediamenti Residenziali Intensivi (AUNI.1) ed in parte in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione (AURC.3) (n.d.r.: edificabile);
- * la particella n.2111 ricade in Ambito di Nuovi Insediamenti Residenziali Intensivi – (AUNI.1) (n.d.r.: edificabile).

3 Regime fiscale, anagrafica e stato civile dei soggetti

La vendita immobiliare in argomento riguarda fabbricati di abitazione, magazzini e terreni tutti di proprietà di persone fisiche non possessori di partita iva e la costruzione o la ristrutturazione di questi immobili è avvenuta da più di 5 anni. Per questi motivi non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

In base alle certificazioni rilasciate dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo, relativamente ai soggetti coinvolti nella presente liquidazione giudiziale, si hanno le seguenti risultanze.

- Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] **(allegato 41).**
- La famiglia del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] si compone della coniuge [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **(allegato 42).**
- Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] è coniugato con la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con matrimonio celebrato nel Comune di [REDACTED]

- ([REDACTED] il [REDACTED], senza annotazioni **(allegato 43)**.
- la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] il 1 [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] **(allegato 44)**.
 - Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] risulta residente in [REDACTED] **(allegato 45)**.
 - La famiglia del sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] si compone di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] **(allegato 46)**.
 - Il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] risulta coniugato in regime di separazione dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con matrimonio celebrato in [REDACTED] il [REDACTED] **(allegato 47)**.

4 Regolarità edilizia-urbanistica e catastale degli immobili oggetto di stima

La verifica in oggetto riguarda esclusivamente i fabbricati. Il fabbricato per civile abitazione censito presso l'Agenda del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.642, sub.2, è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n.63 del 30.07.1975 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo al sig. [REDACTED] **(allegato 62-63)** e contestuale autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile di Cosenza prot. n.20622 del 23.07.1975 **(allegato 64)**. A questo titolo, a seguito di abusi consistenti in un ampliamento del fabbricato abitativo (fg.19, p.lla 642, sub.2), nella realizzazione di una tettoia in legno in aderenza e della costruzione di due depositi in muratura disgiunti dal corpo di fabbrica principale (consistenti nei due magazzini censiti al foglio n.19 p.lla 1701, sub.1 e p.lla 1702, sub.1) è seguito il Permesso di Costruire in Sanatoria n.27/S rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo il 16.08.2021 **(66-67-68-69-70)**. Quest'ultimo titolo è corredato di Certificato di Idoneità Statica redatto in data 03.01.2016 dal tecnico [REDACTED] **(allegato 65)** riferito sia al fabbricato per civile abitazione che ai due

magazzini. Non risulta mai richiesta o rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità o titolo equipollente.

Il confronto dello stato di fatto degli immobili (**allegato 83-84-85**) con la documentazione autorizzativa reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (**allegato 68-69-70**) mostra la piena corrispondenza per quanto attiene al fabbricato per civile abitazione (fg.19, p.la 642, sub.2) (**allegato 83-68**) e al magazzino più piccolo (fg.19, p.la 1702, sub.1) (**allegato 85-70**), mentre per il magazzino maggiore (fg.19, p.la 1701, sub.1) (**allegato 84-69**) sono presenti difformità consistenti nella variazione della distribuzione interna e di uno dei prospetti. Più precisamente all'interno è stato realizzato un locale ripostiglio ed è stato ingrandito il bagno rimpicciolendo il ripostiglio con accesso diretto dall'esterno ed è stata aperta una finestra sul prospetto Nord.

La sanatoria dell'abuso riscontrato è attuabile presso il Comune di Montalto Uffugo con pratica edilizia SCIA in sanatoria da redigersi a cura di un tecnico abilitato il cui costo, tenendo conto dei diritti di segreteria (€200,00), della sanzione (€516,00) e dell'onorario del professionista (€500,00) è valutabile in €1.216,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Per quanto attiene alla conformità catastale, per i tre fabbricati individuati, il confronto tra i documenti ottenuti dall'Agenzia del Territorio di Cosenza (**allegato 18-19-20**) e lo stato di fatto (**allegato 83-84-85**) fornisce risultato analogo a quello della conformità urbanistica, ovvero mancata corrispondenza solo per il magazzino maggiore (fg.19, p.la 1701, sub.1) (**allegato 19-84**), cosicché il sottoscritto in data 16.04.2024 provvedeva redigere e presentare presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica docfa di variazione catastale per l'aggiornamento della planimetria (**allegato 71-72-73**). La pratica de quo veniva registrata dall'Agenzia del Territorio di Cosenza in data 17.04.2024 (**allegato 74**) cosicché provvedevo a richiedere la visura censuaria del soggetto Chiappetta Aldo (**allegato 75**), la visura planimetrica del sub.1 della particella n.1701 del foglio n.19 (**allegato 76**) e i relativi elaborato planimetrico (**allegato 77**) ed elenco dei subalterni aggiornati (**allegato 78**).

5 Titolarità e atti di provenienza

La titolarità sugli immobili dei soggetti coinvolti nella presente liquidazione giudiziale deriva per i terreni dai seguenti atti notarili.

- Atto di donazione notaio Armando Pantano di Montalto Uffugo del 01.10.1974 trascritto a Cosenza il 22.10.1974 al n.20084 reg. gen. e n.82913 reg. part. (**allegato 90**). Con questo atto [REDACTED] diveniva proprietario per donazione da [REDACTED] e divisione con [REDACTED] delle particelle identificate presso il catasto terreni del Comune di Montalto Uffugo al foglio n.19, particelle n.374 attualmente soppressa e che ha generato le particelle attuali ricadenti nella liquidazione giudiziale n.642, 1701 1702 e n.376.
- Atto di vendita notaio Nunzio Nappi del 16.10.1980 rep. n.2334 racc. n.1297, registrato a Cosenza il 03.11.1980 al n.8601 serie 1 (**allegato 59**). Con questo atto [REDACTED] acquistava in regime di comunione legale con [REDACTED] da [REDACTED] [REDACTED] i terreni censiti al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.387 attualmente presente nella procedura di liquidazione giudiziale e n.371 attualmente soppressa da cui è derivata la particella n.2079 ricadente nella presente procedura.
- Atto di donazione notaio Armando Pantano del 09.04.1987 rep. n.108919 racc. n.14476, registrato a Cosenza il 24.04.1987 al n.4243 serie 1, trascritto a Cosenza il 08.05.1987 ai nn.9333/153116 (**allegato 60**). Con questo atto [REDACTED] [REDACTED] donava alla sorella [REDACTED] [REDACTED] il terreno identificato dalla particella n.372 del foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo.
- Atto di donazione e divisione notaio Viggiani del 26.07.2010 rep. n.77234 racc. n.29741, registrato a Cosenza il 28.07.2010 al n.6024 serie 1, trascritto a Cosenza il 29.07.2010 ai nn.24796/17347, 24797/17348, 24798/17349, 24799/17350 (**allegato 61**). Con questo atto [REDACTED] [REDACTED] diveniva proprietario a seguito di divisione dei terreni censiti al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particelle n.1912, 2107, 2109, 2111.

Per quanto attiene ai fabbricati che insistono sui terreni censiti alle particelle n.642, 1701, 1702 del foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo (la cui titolarità esclusiva di [REDACTED] [REDACTED] riferita al terreno è stata già illustrata al punto precedente) la proprietà deriva per il fabbricato censito al foglio n.19, particella n.642, sub.2 dalla Licenza edilizia del Comune di Montalto Uffugo n.63 del 30.07.1975 (**allegato 62**) e dal Permesso di Costruire in sanatoria del Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021 (**allegato 66**), entrambe rilasciate a [REDACTED] [REDACTED] che quindi ne detiene i diritti esclusivi. Per quanto attiene ai fabbricati censiti al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1701, sub.1 e particella n.1702, sub.1, la titolarità

5. Nota di trascrizione Registro generale n.20514 Registro particolare n.16882 Data di presentazione 27/09/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE di un appartamento nel Comune di Scalea (CS) località Petrosa censito al foglio n.1, particella n.618, sub.11 **(allegato 53)**.
6. Nota di trascrizione Registro generale n.8260 Registro particolare n.5980 Presentazione n.100 del 28/04/2000 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE di un appartamento nel Comune di Scalea (CS) località Petrosa censito al foglio n.1, particella n.618, sub.9 **(allegato 54)**.

Ispezione per la persona fisica [REDACTED] **(allegato 21)**

7. Nota di trascrizione Registro generale n.9333 Registro particolare n.153116 Data di presentazione 08/05/1987 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE appezzamento di terreno nel Comune di Montalto Uffugo (CS) di superficie 330 mq censito al foglio n.19, particella n.372 **(allegato 22)**.
8. Nota di iscrizione Registro generale n.28190 Registro particolare n.14545 Data di presentazione 14/12/1988 Variata in data 01/12/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO DEBITORE fabbricato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censito al foglio n.19, particella n.642 **(allegato 23)**.
9. Nota di trascrizione Registro generale n.25693 Registro particolare n.21689 Data di presentazione 09/12/1991 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particelle n.303, 371,370, 374 **(allegato 24)**.
10. Nota di iscrizione Registro generale n.17073 Registro particolare n.1508 Data di presentazione 30/07/1992 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA immobili nel Comune di Montalto Uffugo (CS), fabbricato foglio n.19, particella n.642, terreno foglio n.19, particella n.374 **(allegato 25)**.
11. Nota di iscrizione Registro generale n.23028 Registro particolare n.2226 Data di presentazione 29/09/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA immobili nel Comune di Montalto Uffugo (CS), fabbricato foglio n.19, particella n.642, terreno foglio n.19, particella n.374-376

(allegato 26).

12. Nota di trascrizione Registro generale n.24797 Registro particolare n.17348 Presentazione n.53 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1916-2105-2106-2107

(allegato 27).

13. Nota di trascrizione Registro generale n.24798 Registro particolare n.17349 Presentazione n.54 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONANTE terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1912-2108-2109-2110-

2111 **(allegato 28).**

14. Nota di trascrizione Registro generale n.8958 Registro particolare n.7354 Presentazione n.31 del 24/04/2015 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA SOGGETTO VENDITORE terreno nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censito al foglio n.19, particella n.2078 **(allegato 29).**

Ispezione per la persona fisica XXXXXXXXXX **(allegato 30)**

15. Nota di trascrizione Registro generale n.24797 Registro particolare n.17348 Presentazione n.53 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1916-2105-2106-2107 **(allegato 27).**

16. Nota di trascrizione Registro generale n.24798 Registro particolare n.17349 Presentazione n.54 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA SOGGETTO DONATARIO terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1912-2108-2109-2110-2111 **(allegato 28).**

17. Nota di trascrizione Registro generale n.24799 Registro particolare n.17350 Presentazione n.55 del 29/07/2010 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1916-2106-2108-2110-1912-2109-2111-2107-2105 **(allegato 31).**

18. Nota di trascrizione Registro generale n.19010 Registro particolare n.15639 Presentazione n.109 del 25/07/2012 ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO terreni nel Comune di Montalto Uffugo (CS) censiti al foglio n.19, particella n.1912-2107-2109 **(allegato 32).**

7 Stima del valore più probabile dei fabbricati

La stima del valore commerciale dei fabbricati è stata effettuata con il metodo comparativo consistente nel determinare il prezzo medio unitario dalla base del valore medio di mercato per immobili consimili e di renderlo aderente alle caratteristiche del bene in oggetto in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare, partendo dalla zona, per poi passare all'esame delle caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare e, infine, all'analisi delle caratteristiche intrinseche.

Fabbricato unifamiliare per civile abitazione Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano terra, foglio n.19, particella n.642, sub.2.

Superficie commerciale dell'immobile

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale Sc ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi. Per l'unità immobiliare oggetto di stima si hanno i seguenti dati metrici e i seguenti valori di superficie.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Casa in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T	
Fg.19 p.IIa 642 sub.2	
Superficie lorda complessiva (mq)	234,4
Superficie lorda chiusa (mq)	180,6
Superficie lorda corridoio ingresso aperto lato Est (mq)	6,0
Superficie lorda porticato lato Est (mq)	31,7
Superficie lorda porticato lato Sud (mq)	16,1
Superficie utile (mq)	139,0
Altezza utile (mq)	2,95
Area esterna (mq)	640,0

Casa in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T			
Fg.19 p.IIa 642 sub.2			
SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Correttivo	Sup. Comm. (mq)
Abitazione	158,3	1,00	158,3
Magazzini e depositi	22,3	0,40	8,9
Porticati, passaggi e vani aperti	53,8	0,35	18,8
Area esterna	640,0	0,10	64,0
Sommano	874,4		250,1

La superficie commerciale risulta:

$$Sc = 250,1 \text{ mq}$$

Valore unitario base

L'unità immobiliare in oggetto è situata nel Comune di Montalto Uffugo, in Provincia di Cosenza, in zona periferica, è di costruzione risalente al 1975, ristrutturata e ampliata in epoca imprecisata, ha categoria catastale A/3 (abitazione di tipo economico) ma di fatto consiste in un villino di media pezzatura e con rifiniture di media qualità. Per le unità immobiliari di questa categoria il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre dell'anno 2023 per la zona di interesse (**allegato n.86**), secondo cui il valore di mercato per i villini in condizioni di conservazione ordinarie è compreso tra 950,00 euro/mq e 1.300,00 euro/mq di superficie lorda per un valore medio:

$$Vo = 1.125,00 \text{ €/mq}$$

Questo valore è stato modulato in funzione del mercato immobiliare praticato nella zona facendo riferimento agli annunci di vendita delle varie agenzie immobiliari e dei privati reperibili in rete. L'analisi di questi ultimi ha fornito un valore unitario medio:

$$Vm = 930,26 \text{ €/mq}$$

Appartamenti e villini per civile abitazione					
Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Montalto Uffugo (CS) Santa Rita/Via Mesca/Scalo					
N	Inserzionista	Codice e Data Annuncio	Prezzo (€)	Sup. (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Tecnocasa Montalto U.	60764846 02/01/2024	83.000,00	75,0	1.106,67
2	Reminvest Real Estate	MO020 26/01/2023	68.000,00	98,0	693,88
3	Dipiù Immobiliare	162 10/03/2023	70.000,00	80,0	875,00
4	Falcone Immobiliare	8458RA33438 13/04/2022	78.000,00	108,0	722,22
5	Privato	EK-78062702 05/05/2022	230.000,00	152,0	1.513,16
6	ISFIN Immobiliare	1833 23/11/2023	225.000,00	394,0	571,07
7	Tecnocasa Montalto U.	60713326 02/01/2024	208.000,00	165,0	1.260,61

Appartamenti e villini per civile abitazione					
Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Montalto Uffugo (CS) Santa Rita/Via Mesca/Scalo					
N	Inserzionista	Codice e Data Annuncio	Prezzo (€)	Sup. (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
8	Falcone Immobiliare	8458RV59048 20/11/2023	135.000,00	193,0	699,48
Media			137.125,00	158,13	930,26

Il valore unitario base è stato ottenuto come media normale tra il valore medio delle quotazioni OMI e quello del mercato immobiliare.

$$V_b = (V_o + V_m) / 2 = (1.125,00 \text{ €/mq} + 930,26 \text{ €/mq}) / 2 = 1.027,63 \text{ €/mq}$$

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare in oggetto aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'unità immobiliare, del fabbricato che la contiene e della zona in cui questo sorge. I coefficienti adoperati sono di seguito riportati.

Caratteristiche estrinseche della zona

Le caratteristiche estrinseche della zona in cui è localizzata l'unità commerciale si esplicano considerando il Coefficiente di zona e il Coefficiente del contesto.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona, identificato con lo svincolo dell'Autostrada A2 del Mediterraneo di Rose - Montalto, posto a circa 850 m di distanza.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia è dell'ordine di 850 m per cui il coefficiente assume il valore 1,05

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto il centro città è assimilabile con il centro della zona di Taverna di Montalto Uffugo a distanza di circa 2,3 km m, per cui il coefficiente assume il valore 0,97

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona è periferica, sono presenti tutti i sottoservizi ma non vi sono scuole, giardini, uffici, impianti sportivi, circoli, ritrovi, supermercati, negozi. È vicina l'Autostrada A2 del Mediterraneo, non vi sono industrie o altre attività con impatto negativo. Il coefficiente relativo è pari a 0,85

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

La zona è periferica e semi pianeggiante, non vi sono elementi artificiali predominanti e non è panoramica ma gode della vista sulla catena montuosa dell'altopiano della Sila. Il coefficiente assume il valore..... 1,12

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). La zona è di periferia rurale posta al margine della campagna, occupata dal ceto medio/basso già radicato ma anche di nuovo insediamento. Sono presenti sia palazzine che villette unifamiliari e anche se la zona non ha il carattere di un quartiere residenziale di rango, il livello dei reati è basso e di carattere minore, influenzata dalla vicinanza dello svincolo autostradale. Per il coefficiente relativo si assume il valore 0,98

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,05 \times 0,97 \times 0,85 \times 1,12 \times 0,98 = \mathbf{0,95}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio dell'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, dispone di cortile privato e di impianto di riscaldamento. Il coefficiente risulta 1,24

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, realizzato con materiali e finiture ordinarie ed economiche ma dignitose. Il coefficiente assume il valore 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,01	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

L'edificio è unifamiliare per cui il coefficiente assume il valore dell'unità 1,00

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio si presenta in buone condizioni di conservazione, ben mantenuto ed efficiente. Il coefficiente assume il valore..... 0,98

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$C_e = 1,24 \times 0,94 \times 1,00 \times 0,98 = 1,14$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione di altri fattori di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'appartamento, data la posizione al piano terra e alla presenza dei porticati, ha insufficiente illuminazione e insolazione; la dimensione degli ambienti è buona; presenta zone di passaggio non sfruttabili; ha molti ambienti di deposito; la cucina è molto piccola. Il coefficiente assume il valore..... 0,69

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubinetteria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'appartamento ha rifiniture economiche ma dignitose che si collocano nella normalità. Fa eccezione la pittura delle pareti di alcuni ambienti che è di livello superiore. Il coefficiente assume il valore..... 1,10

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06

ALLOGGIO		
VARIANTI DI PIANO		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
	Attico	1,10

L'appartamento è posto al piano terra e il coefficiente assume il valore 0,75

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento affaccia sul giardino esclusivo da tutti i lati. Il coefficiente assume il valore 1,05

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Sotto 40 mq	1,25
Tra 41 mq e 60 mq	1,20
Tra 61 mq e 80 mq	1,10
Tra 81 mq e 100 mq	1,00
Tra 101 mq e 120 mq	0,95
Tra 121 mq e 150 mq	0,90
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'appartamento ha superficie lorda 244 mq per cui coefficiente assume il valore..... 0,80

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
	Opere speciali	0,9900
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'appartamento è in buone condizioni di conservazione ottimamente mantenuto e curato. Il coefficiente assume il valore..... 0,98

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 0,69 \times 1,10 \times 0,75 \times 1,05 \times 0,80 \times 0,98 = \mathbf{0,47}$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare

Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = Cz \times Ce \times Cu$$

$$C = 0,95 \times 1,14 \times 0,47 = \mathbf{0,51}$$

Valore dell'immobile

Avendo scelto come valore unitario di riferimento Vu = 1.027,63 €/mq, moltiplicandolo per il coefficiente correttivo si ottiene il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima:

$$Vuc = C \times Vu = 0,51 \times 1.027,63 \text{ €/mq}$$

$$Vuc = 524,09 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile $Sc = 250,1 \text{ mq}$, si ottiene il suo valore venale:

$$Vv = Vuc \times Sc = 524,09 \text{ €/mq} \times 250,1 \text{ mq}$$

$$Vv = \text{€}.131.074,91$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €19.661,24 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo così il valore finale più probabile dell'immobile la cui specifica di calcolo è indicata nella tabella a seguire:

$$V = \text{€}.131.074,91 - \text{€}.19.661,24 = \text{€}.111.413,67$$

$$V = \text{€}.111.413,67$$

(euro centoundicimilaquattrocentotredici e centesimi sessantasette)

SPECIFICA CALCOLO VALORE FINALE IMMOBILE	
Valore venale Vv	€131.074,91
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	- €19.661,24
Valore finale	€111.413,67

Magazzino di deposito Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano terra, foglio n.19, particella n.1701, sub.1.

Si tratta di un magazzino utilizzato come tavernetta rustica ed ufficio, di altezza inferiore agli standard abitativi e costruito in aggregato con altri magazzini e tettoie abusive di qualità rurale e modalità costruttiva dozzinale. Queste circostanze, unitamente alla posizione e all'accesso condizionato dal passaggio su particella di altra proprietà, limitano molto l'appetibilità commerciale, per cui questo immobile verrà stimato come un box attingendo ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio attestandosi sul valore minimo corretto con il medesimo valore del coefficiente correttivo utilizzato per il fabbricato:

$$Vu = 320,00 \text{ €/mq}$$

$$C = 0,51$$

$$V_{uc} = C \times V_u = 0,51 \times 320,00 \text{ €/mq} = 163,20 \text{ €/mq}$$

Date le dimensioni ridotte dell'immobile la superficie commerciale si assume pari alla superficie lorda $S_c = 89,2 \text{ mq}$.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T	
Fg.19 p.IIa 1701 sub.1	
Superficie lorda complessiva (mq)	89,6
Superficie utile (mq)	69,5
Altezza utile (mq)	2,25

Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T			
Fg.19 p.IIa 1701 sub.1			
SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Spazi	Sup. Comm. (mq)
Magazzino	89,6	1,00	89,6
Sommano	89,6		89,6

Questa superficie moltiplicata per il valore unitario scelto fornisce il valore più probabile:

$$V = V_{uc} \times S_c = 163,20 \text{ €/mq} \times 89,6 \text{ mq} = \text{€}14.622,72$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €2.193,41 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti e le spese di regolarizzazione urbanistica per gli abusi edilizi riscontrati valutato pari a €1.216,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi.

Si ottiene così il valore finale più probabile in cifra tonda dell'immobile la cui specifica di calcolo è di seguito indicata:

$$V = \text{€}14.622,72 - \text{€}2.193,41 - \text{€}1.216,00 = \text{€}11.213,31$$

$$\mathbf{V = \text{€}11.213,31}$$

(euro undicimiladuecentotredici e centesimi trentuno)

SPECIFICA CALCOLO VALORE FINALE IMMOBILE	
Valore venale Vv	€.14.622,72
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite	- €.2.193,41
Spese di regolarizzazione urbanistica (oneri fiscali e previdenziali esclusi)	- €.1.216,00
Valore finale	€.11.213,31

Magazzino di deposito Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano terra, foglio n.19, particella n.1702, sub.1.

Si tratta di un magazzino rurale utilizzato come locale di deposito, di altezza inferiore agli standard abitativi e costruito in aggregato con altri magazzini e tettoie abusive di pari qualità con modalità costruttiva dozzinale. Le rifiniture sono pessime. Queste circostanze, unitamente alla posizione e all'accesso condizionato dal passaggio su particella di altra proprietà, limitano molto l'appetibilità commerciale, per cui questo immobile verrà stimato come un box attingendo ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio attestandosi sul valore minimo corretto con un valore del coefficiente correttivo adattato all'immobile in argomento:

$$Vu = 320,00 \text{ €/mq}$$

$$C = 0,26$$

$$Vuc = C \times Vu = 0,26 \times 320,00 \text{ €/mq} = 83,20 \text{ €/mq}$$

Date le dimensioni ridotte dell'immobile la superficie commerciale si assume pari alla superficie lorda $Sc = 15,2 \text{ mq}$.

PRINCIPALI DATI METRICI	
Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T	
Fig.19 p.lla 1702 sub.1	
Superficie lorda complessiva (mq)	15,2
Superficie utile (mq)	12,2
Altezza utile max. (m)	2,60
Altezza utile min. (m)	2,40
Altezza utile media (mq)	2,50

Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, piano T			
Fg.19 p.IIa 1702 sub.1			
SUPERFICIE COMMERCIALE			
Ambiente	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Spazi	Sup. Comm. (mq)
Magazzino	15,2	1,00	15,2
Sommano	15,2		15,2

Questa superficie moltiplicata per il valore unitario scelto fornisce il valore più probabile:

$$V = Vuc \times Sc = 83,20 \text{ €/mq} \times 15,2 \text{ mq} = \text{€}1.264,64$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €189,70 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti ottenendo così il valore finale più probabile in cifra tonda dell'immobile la cui specifica di calcolo è di seguito indicata:

$$V = \text{€}1.264,64 - \text{€}189,70 = \text{€}1.074,94$$

$$V = \text{€}1.074,94$$

(euro millesettantaquattro e centesimi novantaquattro)

SPECIFICA CALCOLO VALORE FINALE IMMOBILE	
Valore venale Vv	€1.264,64
Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute	- €189,70
Valore finale	€1.074,94

8 Stima del valore più probabile dei terreni

I terreni oggetto di stima già individuati e descritti nei precedenti paragrafi, in base agli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Montalto Uffugo consistenti nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) e nel Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), a meno delle particelle n.376 e n.387 del foglio n.19 che ricadono in zona verde, sono tutti edificabili (**allegato 79**). Si riporta di seguito tabella con i dati censuari e le destinazioni urbanistiche dei terreni.

Destinazione Urbanistica Terreni Montalto Uffugo (CS)					
Fg.	P.IIa	Qualità	Sup. (mq)	PRG	PSC
19	376	Semin.	890	Zona verde ambientale FA	Territorio Agricolo e Forestale TAF - Aree di scarsa produttività e valore agricolo, sottozona E.5
19	387	Semin.	890	Zona verde ambientale FA	Territorio Agricolo e Forestale TAF - Aree di scarsa produttività e valore agricolo, sottozona E.5
19	1912	Semin.	100	Zona di completamento B/3	Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione (AURC.3)
19	2107	Semin.	360	Zona di completamento B/3	Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione (AURC.3)
19	2109	Semin.	153	Zona di espansione residenziale C/2	Ambito di nuovi insediamenti residenziali intensivi (AUNI.1)
19	2109	Semin.	305	Zona di completamento B/3	Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione (AURC.3)
19	2111	Semin.	600	Zona di espansione residenziale C/2	Ambito di nuovi insediamenti residenziali intensivi (AUNI.1)
19	2079	Semin.	250	Zona di completamento B/3	Ambito urbanizzato residenziale consolidato di recente formazione (AURC.3)
Totale superficie (mq)			3.548		

La stima del valore commerciale dei terreni è stata effettuata con il metodo comparativo determinando, sia per i terreni edificabili che per quelli non edificabili, il prezzo unitario in base al mercato vigente nella zona. Allo scopo sono state individuate le inserzioni di beni immobili assimilabili, riportate nelle seguenti tabelle, che hanno fornito per le diverse tipologie di terreno (edificabili e non edificabili) indicazioni sulla scelta del prezzo medio da utilizzare per la stima.

Terreni edificabili Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Montalto Uffugo (CS) Santa Rita/Via Mesca/Scalo					
N	Inserzionista	Codice e Data Annuncio	Prezzo (€)	Sup. (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
1	Privato	60685747 17/04/2024	55.000,00	1.114,0	49,37

Terreni edificabili					
Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Montalto Uffugo (CS) Santa Rita/Via Mesca/Scalo					
N	Inserzionista	Codice e Data Annuncio	Prezzo (€)	Sup. (mq)	Prezzo Unitario (€/mq)
2	Privato	EK-93108160 18/04/2022	130.000,00	4.200,0	30,95
3	Privato	60708980 14/02/2024	53.000,00	1.000,0	53,00
4	Falcone Immobiliare	8458TE17665 05/07/2021	65.000,00	1.340,0	48,51
5	Falcone Immobiliare	8458TG72898 06/07/2022	90.000,00	3.020,0	29,80
6	Privato	60888213 16/04/2024	83.000,00	2.740,0	30,29
Media			79.333,33	2.235,7	40,32

Terreni agricoli					
Immobiliare.it - Inserzioni Vendita Immobiliare Montalto Uffugo (CS) Santa Rita/Via Mesca/Scalo					
1	Falcone Immobiliare	8458TG78229-3015 20/10/2022	15.000,00	6.390,0	2,35
2	ADA Immobili	terreno agricolo a Montalto 27/03/2024	25.000,00	12.400,0	2,02
3	Aste Florio	COSENZA- 13/06/2024- 55/2013-Rosa- 2154954 - 05/03/2024	22.620,00	13.580,0	1,67
Media			20.873,33	10.790,0	2,01

Nell'attribuzione del valore per i terreni edificabili è stato considerato che la zona di P.R.G. B/3 (corrispondente alla zona di P.S.C. AURC.3) ha potenzialità edificatorie maggiori rispetto alla zona di P.R.G. C/2 (corrispondente alla zona di P.S.C. AUNI.1). Questo per via dell'indice di fabbricabilità (o indice territoriale) maggiore e per il valore minore del lotto minimo, motivo per il quale alla prima è stato assegnato un valore unitario maggiore. Inoltre, sempre esclusivamente per i terreni edificabili, è stata considerata la reale possibilità di edificare in virtù della situazione al contorno vigente. Per la particella n.2079, in particolare, costituendo di fatto la via di accesso ai fabbricati, è stato assegnato un valore adeguato. In base alle considerazioni esposte si sono

assunti i seguenti prezzi unitari.

Terreno edificabile zona B/3 (AURC.3).....	35,00 €/mq
Terreno edificabile p.lla n.2079 (viale) zona B/3 (AURC.3).....	12,00 €/mq
Terreno edificabile zona C72 (AUNI.1).....	30,00 €/mq
Terreno non edificabile zona FA (TAF).....	2,00 €/mq

Applicando i prezzi unitari indicati si è ottenuto il valore più probabile complessivo dei terreni:

$$V_t = \text{€}53.536,67$$

(euro cinquantatremilacinquecentotrentasei e centesimi sessantasette)

Il cui dettaglio di calcolo è riportato nella seguente tabella.

Valutazione Terreni Montalto Uffugo (CS)							
Fg.	P.lla	Sup. (mq)	p.u. (€/mq)	Quota	Valore (€)	Abbattimento forfetario 15% (€)	Valore di vendita (€)
19	376	890	2,00	1	1.780,00	267,00	1.513,00
19	387	890	2,00	1/2	890,00	133,50	756,50
19	1912	100	35,00	1	3.500,00	525,00	2.975,00
19	2107	360	35,00	1	12.600,00	1.890,00	10.710,00
19	2109	153	30,00	1	4.580,00	687,00	3.893,00
19	2109	305	35,00	1	10.686,67	1.603,00	9.083,67
19	2111	600	30,00	1	18.000,00	2.700,00	15.300,00
19	2079	250	12,00	1/2	1.500,00	225,00	1.275,00
Totale		3.548			53.536,67	8.030,50	45.506,17

9 Costituzione dei lotti di vendita

I beni oggetto di stima sono stati raggruppati in due lotti di vendita, uno relativo ai fabbricati con il terreno costituente il viale di accesso e uno relativo esclusivamente ai terreni. Sono così descritti.

Lotto 1 - Piena proprietà per 1000/1000 di: (1) fabbricato per civile abitazione nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, snc, piano terra, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.642, sub.2, z.c. 2, categoria

A/3, classe 3, consistenza 9 vani, superficie catastale totale 205 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 169 mq, rendita €557,77, Via Mesca snc, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà. Trattasi di fabbricato indipendente ristrutturato ad un piano fuori terra con struttura portante in muratura e copertura a tetto di superficie lorda 234,4 mq, superficie utile 139,0 mq, altezza utile è 2,95 m, corte esclusiva di 640 mq. Composto da cinque camere, spogliatoio, cucina, due bagni, disimpegno, magazzino, due porticati. Rifiniture medie, presente impianto elettrico, idrico, climatizzatori, impianto gas GPL con bombolone, impianto di riscaldamento a radiatori con termo camino; in buone condizioni di conservazione. Confina a Nord con proprietà [REDACTED]; a Sud con particella 1700 bene comune non censibile; a Est con proprietà [REDACTED]; a Ovest con proprietà [REDACTED] e con Strada Provinciale. **(2) Magazzino grande** nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, snc, piano terra, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1701, sub.1, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 69 mq, superficie catastale 89 mq, rendita €213,81, Via Mesca, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 bene personale. Realizzato in aggregato con altre strutture adiacenti, ha accesso dalla corte esclusiva del fabbricato (1), possiede struttura portante in muratura e copertura a tetto con solaio in laterocemento. Ha superficie lorda 89,6 mq, superficie utile 69,5 mq, altezza utile 2,25 m. È composto da una cucina/giorno, una camera, un ripostiglio e un bagno. Rifiniture economiche, presente impianto elettrico, impianto idrico di carico e scarico, impianto di climatizzazione, impianto gas GPL con bombola; in buone condizioni di conservazione. Confina a Nord e a Est con particella 1700 bene comune non censibile; a Sud e a Ovest con proprietà [REDACTED]. **(3) Magazzino piccolo** nel Comune di Montalto Uffugo (CS), Via Mesca, snc, piano terra, censito presso l' Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1702, sub.1, z.c. 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 12 mq, superficie catastale 15 mq, rendita €37,18, Via Mesca, piano T, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 bene personale. Realizzato in aggregato con altre strutture adiacenti, ha accesso dalla corte esclusiva del fabbricato (1), possiede struttura portante in muratura e copertura a tetto di lamiera su orditura di travi in legno. Ha superficie lorda 15,2 mq, superficie utile 12,2 mq, altezza utile massima 2,60 m, altezza utile minima 2,40 m, altezza utile media 2,50 m. È composto da un unico ambiente con rifiniture

essenziali ed economiche. Presente solo impianto elettrico fuori traccia; in discrete condizioni di conservazione. Confina a Nord e a Ovest con particella 1700 bene comune non censibile; a Sud con proprietà [REDACTED]; a Est con proprietà [REDACTED]. **(4) Piena proprietà per 500/1000** di terreno costituente il viale carrabile che dalla strada provinciale conduce all'abitazione e ai magazzini dello stesso lotto, censito al **fg.19, p.lla 2079**, qualità seminativo, classe 2, superficie 250 mq, reddito dominicale €.0,90, reddito agrario €.0,39, in ditta [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni Confina a Nord con proprietà [REDACTED]; a Sud con proprietà [REDACTED]; a Ovest con strada provinciale; a Est con stessa ditta. **Valore del lotto €125.000,00 (euro centoventicinquemila e centesimi zero)** già detratto abbattimento forfettario del 15% (€.22.269,35) e costi di sanatoria per abusi edilizi (€.1.216,00); esclusi oneri fiscali e previdenziali per la sanatoria edilizia. Lotto occupato dall'intestatario in liquidazione giudiziale. Si riporta di seguito tabella riassuntiva del lotto 1.

Lotto 1			
Immobile	Fg./P.lla/Sub.	Diritto e Quota	Valore (€)
Abitazione	19/642/2	Piena proprietà 1000/1000	111.413,67
Magazzino grande	19/1701/1	Piena proprietà 1000/1000	11.213,31
Magazzino piccolo	19/1702/1	Piena proprietà 1000/1000	1.074,94
Strada accesso	19/2079	Piena proprietà 500/1000	1.275,00
Sommano			124.976,92
Sommano in c.t.			125.000,00

Lotto 2 - Piena proprietà per 1000/1000 di appezzamento di terreno di superficie complessiva 3.298 mq composto dalle seguenti particelle ricadenti in zona edificabile: **Fg.19, p.lla 1912**, qualità seminativo, classe 2, superficie 100 mq, reddito dominicale €.0,36, reddito agrario €.0,15; **fg.19, p.lla 2107**, qualità seminativo, classe 2, superficie 360 mq, reddito dominicale €.1,30, reddito agrario €.0,56; **fg.19, p.lla 2109**, qualità seminativo, classe 2, superficie 458 mq, reddito dominicale €.1,66, reddito agrario €.0,71; **fg.19, p.lla 2111**, qualità seminativo, classe 2, superficie 600 mq, reddito dominicale €.2,17, reddito agrario €.0,93; tutte in ditta [REDACTED]

[redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni. Questo gruppo costituisce un fondo regolare e contiguo ubicato in prossimità dell'abitazione e dei magazzini in parte coltivato ad orto in parte incolto e destinato a piazzale sterrato. Confina a Nord con proprietà [redacted]; a Sud con proprietà [redacted] e proprietà [redacted] a Est con proprietà [redacted]; a Ovest con proprietà [redacted]. Particelle contigue ricadenti in zona non edificabile **fg.19, p.IIa 376**, qualità seminativo, classe 2, superficie 890 mq, reddito dominicale €3,22, reddito agrario €1,38 in ditta [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1000/1000. **Piena proprietà per 500/1000** di terreno non edificabile censito al **fg.19, p.IIa 387**, qualità seminativo, classe 2, superficie 890 mq, reddito dominicale €3,22, reddito agrario €1,38, in ditta [redacted] nata a [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nato a [redacted], codice fiscale [redacted] proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni, che costituisce un appezzamento di terreno di forma regolare posto in argine al fiume Mesca coltivato ad orto. Questo secondo appezzamento confina a Nord con proprietà [redacted]; a Sud con il fiume Mesca; a Est con proprietà [redacted]; a Ovest con proprietà [redacted]. Valore del lotto **€44.200,00 (euro quarantaquattromiladuecento e centesimi zero)** già detratto abbattimento forfettario del 15% (€7.805,50). Lotto occupato dall'intestatario in liquidazione giudiziale. Vendita non soggetta ad iva. Le particelle n.1912-2107-2109-2111 del foglio n.19 sono gravate da iscrizione pregiudizievole derivante da ipoteca volontaria, nota registro generale n.18473, registro particolare n.1789, presentazione n.150 del 15.07.2019 (**allegato 33**). Si riporta di seguito tabella riassuntiva del lotto 2.

Lotto 2					
Immobile	Fg.	P.IIa	Sup. (mq)	Diritto e Quota	Valore (€)
Terreno non edificabile	19	376	890	Piena proprietà 1000/1000	1.513,00
Terreno non edificabile	19	387	890	Piena proprietà 500/1000	756,50
Terreno edificabile	19	1912	100	Piena proprietà 1000/1000	2.975,00
Terreno edificabile	19	2107	360	Piena proprietà 1000/1000	10.710,00
Terreno edificabile	19	2109	153	Piena proprietà 1000/1000	3.893,00

Lotto 2					
Immobile	Fg.	P.Illa	Sup. (mq)	Diritto e Quota	Valore (€)
Terreno edificabile	19	2109	305	Piena proprietà 1000/1000	9.083,67
Terreno edificabile	19	2111	600	Piena proprietà 1000/1000	15.300,00
Totale			3.298		44.231,17
Totale in c.t.					44.200,00

10 Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo, da quanto fornito dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito, da quanto fornitomi dal Curatore, dai prezzi praticati dal mercato dei beni immobili della zona, il sottoscritto CTU ritiene che i beni oggetto della valutazione siano vendibili separati in due lotti per come descritti al precedente paragrafo: il **lotto 1** relativo ai fabbricati e alla strada di accesso di valore **€.125.000,00 (euro centoventicinquemila e centesimi zero)** oneri fiscali e previdenziali esclusi e il **lotto 2** relativo ai terreni di valore **€.44.200,00 (euro quarantaquattromiladuecento e centesimi zero)**. I lotti sono occupati dall'intestatario in liquidazione giudiziale e la vendita non è soggetta ad iva. Sui terreni del lotto 2 censiti al foglio n.19 del Comune di Montalto Uffugo, particella n.1912-2107-2109-2111 è presente una iscrizione pregiudizievole di ipoteca volontaria.

Cosenza, 24.01.2025

il CTU
ing. Davide Brunetti

11 Elenco degli allegati

1. Nomina CTU del 08.02.2024.
2. Istanza di nomina CTU del liquidatore giudiziale del 26.01.2024.
3. Verbale di sopralluogo del 20.02.2024.
4. Estratto di mappa catastale Montalto Uffugo, foglio 19.
5. Elaborato planimetrico Montalto Uffugo, fg.19, p.lla 387.

6. Elaborato planimetrico Montalto Uffugo, fg.19, p.IIa 1701.
7. Elenco subalterni Montalto Uffugo, fg.19, p.IIa 387.
8. Elenco subalterni Montalto Uffugo, fg.19, p.IIa 1701.
9. Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED].
10. Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED].
11. Visura catastale censuaria per soggetto [REDACTED].
12. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, fabbricati, fg.19, p.IIa 642, sub.2.
13. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.IIa 387.
14. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.IIa 642.
15. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.IIa 1701.
16. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.IIa 1702.
17. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.IIa 2079.
18. Visura catastale planimetrica Montalto Uffugo fg.19, p.IIa 642, sub.2.
19. Visura catastale planimetrica Montalto Uffugo, fg.19, p.IIa 1701, sub.1.
20. Visura catastale planimetrica Montalto Uffugo, fg.19, p.IIa 1702, sub.1.
21. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; elenco formalità [REDACTED].
22. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.9333 Registro particolare n.153116 Data di presentazione 08/05/1987.
23. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di iscrizione Registro generale n.28190 Registro particolare n.14545. Data di presentazione 14/12/1988. Variata in data 01/12/2003.
24. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.25693 Registro particolare n.21689 Data di presentazione 09/12/1991.
25. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di iscrizione Registro generale n.17073 Registro particolare n.1508 Data di presentazione 30/07/1992.
26. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di iscrizione Registro generale n.23028 Registro particolare n.2226 Data di presentazione 29/09/1995.
27. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.24797 Registro particolare n.17348 Presentazione n.53 del 29/07/2010.
28. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.24798 Registro particolare n.17349 Presentazione n.54 del 29/07/2010.
29. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.8958 Registro particolare n.7354 Presentazione n.31 del 24/04/2015.
30. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; elenco formalità [REDACTED].
31. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.24799 Registro particolare n.17350 Presentazione n.55 del 29/07/2010.

32. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di trascrizione Registro generale n.19010 Registro particolare n.15639 Presentazione n.109 del 25/07/2012.
33. Ispezione ipotecaria su persone fisiche; nota di iscrizione Registro generale n.18473 Registro particolare n.1789 Presentazione n.150 del 15/07/2019.
34. Pec richiesta accesso atti Ufficio Tecnico Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024.
35. Ricevuta consegna protocollo pec richiesta accesso atti Ufficio Tecnico Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024.
36. Ricevuta consegna Ufficio Tecnico pec richiesta accesso atti Ufficio Tecnico Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024.
37. Pec dal Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024 con numero protocollo richiesta accesso atti Ufficio Tecnico.
38. Pec richiesta certificati ad Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024.
39. Ricevuta consegna pec richiesta certificati ad Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo del 20.02.2024.
40. Pec da Ufficio Anagrafe Comune Montalto Uffugo del 21.02.2024 di trasmissione certificati anagrafici.
41. Certificato di residenza [REDACTED].
42. Certificato di stato di famiglia [REDACTED].
43. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio [REDACTED].
44. Certificato di residenza [REDACTED].
45. Certificato di residenza [REDACTED].
46. Certificato di stato di famiglia [REDACTED].
47. Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio [REDACTED].
48. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; elenco omonimi.
49. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; elenco formalità.
50. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; nota di trascrizione Registro generale n.3453 Registro particolare n.125351 Data di presentazione 14/02/1986.
51. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; nota di trascrizione Registro generale n.27086 Registro particolare n.189137 Data di presentazione 02/12/1988.
52. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; nota di trascrizione Registro generale n.31731 Registro particolare n. 215121. Data di presentazione 19/12/1989. Variata in data 29/10/2003.
53. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; nota di trascrizione Registro generale n.20514 Registro particolare n.16882 Data di presentazione 27/09/1996.
54. Ispezione ipotecaria su persona giuridica; nota di trascrizione Registro generale n.8260 Registro particolare n.5980 Presentazione n.100 del 28/04/2000.
55. Richiesta certificato destinazione urbanistica al Comune di Montalto Uffugo del 04.03.2024.

56. Quietanza Archivio Notarile di Cosenza per richiesta atto di vendita notaio Nappi del 1980.
57. Quietanza Archivio Notarile di Cosenza per richiesta atto di donazione notaio Pantano del 1987.
58. Quietanza Archivio Notarile di Cosenza per richiesta atto di donazione e divisione notaio Viggiani del 2010.
59. Atto di vendita notaio Nappi del 16.10.1980 rep. n.2334 racc. n.1297.
60. Atto di donazione notaio Pantano del 09.04.1987 rep. n.108919 racc. n.14476.
61. Atto di donazione e divisione notaio Viggiani del 26.07.2010 rep. n.77234 racc. n.29741.
62. Licenza edilizia Comune di Montalto Uffugo n.63 del 30.07.1975.
63. Elaborati grafici Licenza edilizia Comune di Montalto Uffugo n.63 del 30.07.1975.
64. Autorizzazione Genio Civile di Cosenza prot. n.20622 del 23.07.1975.
65. Certificato di idoneità statica dell'abitazione e dei due magazzini del 03.01.2019.
66. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021.
67. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021, relazione tecnica descrittiva.
68. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021, elaborati grafici abitazione (fg.19, p.la 642, sub.2).
69. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021, elaborati grafici magazzino grande (fg.19, p.la 1701, sub.1).
70. Permesso di Costruire in sanatoria Comune di Montalto Uffugo n.27/S del 16.08.2021, elaborati grafici magazzino piccolo (fg.19, p.la 1702, sub.1).
71. Pratica di variazione catastale docfa per il magazzino grande del 16.04.2024.
72. Ricevuta di trasmissione pratica di variazione catastale docfa per il magazzino grande del 16.04.2024.
73. Protocollo pratica di variazione catastale docfa per il magazzino grande del 16.04.2024.
74. Ricevuta di registrazione pratica di variazione catastale docfa per il magazzino grande del 16.04.2024.
75. Visura catastale censuaria per soggetto ██████████, aggiornata.
76. Visura catastale planimetrica Montalto Uffugo, fg.19, p.la 1701, sub.1, aggiornata.
77. Elaborato planimetrico Montalto Uffugo, fg.19, p.la 1701, aggiornato.
78. Elenco subalterni Montalto Uffugo, fg.19, p.la 1701, aggiornato.
79. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni.
80. Stralcio aerofotogrammetrico Montalto Uffugo (CS), Via Mesca.
81. Estratto di mappa catastale Montalto Uffugo fg.19, fabbricati e terreni limitrofi.
82. Estratto di mappa catastale Montalto Uffugo fg.19, terreni in argine fiume Mesca.

83. Planimetria quotata fabbricato di abitazione Montalto Uffugo, fg.19, p.lla 642, sub.2.
84. Planimetria quotata magazzino grande Montalto Uffugo, fg.19, p.lla 1701, sub.1.
85. Planimetria quotata magazzino piccolo Montalto Uffugo, fg.19, p.lla 1702, sub.1.
86. Valori Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio 2° semestre 2023, Comune Montalto Uffugo (CS), zona Santa Rita/Via Mesca/Scalo.
87. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.lla 374.
88. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.lla 376.
89. Visura catastale censuaria storica Montalto Uffugo, terreni, fg.19, p.lla 642.
90. Nota di trascrizione atto di donazione notaio Armando Pantano di Montalto Uffugo del 01.10.1974 trascritto a Cosenza il 22.10.1974 al n.20084 reg. gen. e n.82913 reg. part.
91. Documentazione fotografica con numero 50 immagini a colori.