

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al
n° 53/2013 R.G.

BANCA PER LO SVILUPPO DELLA
COOP. DI CREDITO SPA

Vs

////////////////////////////////////

RELAZIONE

Elenco allegati alla relazione tecnica:

CTU.01 – Verbale di sopralluogo

CTU.02 – Documentazione fotografica

CTU.03 – Documentazione grafica

CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile

Giudice Delegato:
Dott.ssa Francesca Goggiamani

IL C.T.U.
Arch. Antonio RAMUNDO

TRIBUNALE DI COSENZA
Sezione Esecuzioni immobiliari
Procedimento esecutivo immobiliare nr. 53/2013 - R.G.-
Promosso da Banca per lo sviluppo della Coop. di Credito S.p.A.
contro la Sig.ra //
GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT. SSA FRANCESCA GOGGIAMANI

C.T.U: Arch. Antonio RAMUNDO

Relazione di Consulenza
Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

In data 15/07/2013 la S.V.I. nominava me sottoscritta Arch. Antonio Ramundo, con studio in Rende (CS) alla C.so A. Gramsci 35/D ed iscritto nell'Albo dell'Ordine Provinciale degli Architetti di Cosenza con posizione n.719 Esperto Stimatore nella procedura di esecuzione immobiliare n°337/2011, intrapresa dalla // **contro la Sig.ra //**, invitandomi a comparire dinanzi a sé all'udienza del 03/12/2013 per il conferimento dell'incarico articolato nei seguenti quesiti:

QUESITI

- 1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;*
- 2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale);*
- 3. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona con riferimento alla urbanizzazione primaria e*

secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;

- 5. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 6. proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle u.i. non regolarmente accatastati;*
- 7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, 5° comma del DPR 6 Giugno 2001 N°380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n°47;*
- 9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' U.T.E.;*
- 10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;*
- 11. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli Atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;*
- 12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- 13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- 14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto*

riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà. Proceda inoltre all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute.

Indichi in valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni;

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

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

Il giudice dispone, inoltre, che il perito depositi, **almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom (contenente relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato microsoft word, oltre tutti gli allegati, nonché relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima);

Acquisite le cognizioni di merito a seguito dello studio del fascicolo d'ufficio, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali al fine di adempiere al mandato conferitole. Per l'espletamento del mandato il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi ritenuti necessari, presso l'immobile oggetto di valutazione, e gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Cosenza, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza, nonché l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), per l'acquisizione della documentazione tecnico-amministrativa necessaria. **(cfr Allegato C.T.U 04. Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile)**

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Come preventivamente comunicato alla parte, a mezzo lettera raccomandata A/R n° 14615382836-5 inviata il 08/01/2014 alla sig.ra ///, le operazioni di accesso ai luoghi, che dovevano iniziare in data 18/01/2014, a causa di n°2 rinvii (il primo per assenza delle parti, il secondo per cause meteorologiche) hanno effettivamente avuto inizio il giorno 18/02/2014 alle ore 9:30 e si sono concluse lo stesso giorno.

Nel corso del sopralluogo, al fine di meglio valutare la situazione, alla presenza continua dell'esecutato sig.ra ///, ho effettuato, con l'ausilio di un mio collaboratore, le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei fabbricati in causa, sia per ciò che riguarda i luoghi esterni che per ciò che riguarda i luoghi interni nonché dei terreni. Concluse le operazioni peritali, ho redatto opportuno verbale, sottoscrivendolo insieme all'astante (*cf. all. CTU.01: verbale di sopralluogo*).

Inoltre, ho acquisito documentazione:

1. recandomi presso la Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, al fine di consultare gli atti processuali e farne copia;
2. recandomi presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, allo scopo di acclarare la situazione catastale degli immobili pignorati.
3. recandomi prima in data 14/01/2014 e successivamente in data 21/01/2014 presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) allo scopo di presentare istanza scritta per il rilascio delle copie dei documenti necessari per potere verificare quale fosse la situazione degli immobili pignorati ubicati nel medesimo Comune in riferimento alla Legge 47/85 e in particolare, per i fabbricati gli estremi del certificato di abitabilità/agibilità, estremi della concessione edilizia. e copia degli elaborati grafici del progetto approvato, destinazione d'uso (*cf. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti trasmessi*);
4. recandomi in data 07/03/14 presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) allo scopo di ritirare la documentazione richiesta al punto 3 utile a verificare quale fosse la situazione per gli immobili pignorati ubicati nel medesimo Comune. (*cf. all. CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile*).
5. recandomi in data 14/03/2014 presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) allo scopo di richiedere l'integrazione della documentazione ritirata in data 07/03/14 necessaria per potere verificare quale fosse la situazione gli immobili pignorati ubicati nel medesimo Comune in riferimento alla Legge 47/85 e in particolare, per i fabbricati gli estremi del certificato di abitabilità/agibilità, estremi della concessione edilizia. e copia degli elaborati grafici del progetto approvato, destinazione d'uso (*cf. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti trasmessi*);
6. recandomi in data 08/04/2014 presso il Comune di Montalto Uffugo (CS) allo scopo di ritirare la documentazione integrativa richiesta al punto 5 utile a verificare quale fosse la situazione per gli immobili pignorati ubicati nel medesimo Comune. (*cf. all. CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile*).

R. RISPOSTE AI QUESITI

R.1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), valutandone la completezza e l'idoneità, segnalando immediatamente al giudice i documenti mancanti ovvero inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). In ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi tutti i beni pignorati restituisca il consulente gli atti al G.E. senza altra attività, mentre in ipotesi in cui i documenti mancanti e/o inidonei riguardi solo alcuni dei beni pignorati, descriva sommariamente detti beni e proceda alla redazione della perizia rispondenti ai seguenti quesiti per i residui beni per cui la documentazione sia valida e completa;

Nel fascicolo di causa sono contenuti:

1. la certificazione notarile ipotecaria (certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale) redatto dal notaio Anna Calvelli in data 17.05.2013, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari,
2. la nota di trascrizione Reg. Gen. N. 10201, Reg. Part. N.7345 del 19/04/2013 a favore di Banca per lo Sviluppo della Cooperazione di Credito S.p.A. contro la Sig.ra
////////////////////////////////////

Dal certificato notarile, nonché da accertamenti e visure effettuate presso l'U.T.E (***cf. all. CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile***), emerge che la situazione catastale per gli immobili oggetto di valutazione con la presente perizia è la seguente:

1. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Palazzo esteso complessivamente Ha 00 00 35 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **F. 35, P.III 92**, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 0.13, r.a. euro 0.05;
2. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via C. Colombo riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **F. 35, P.III 655, sub. 2**, z.c. 2, piano T, cat. D/10, r.c. 240.00 (**ex P.III C.T.95 e 96**);
3. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Palazzo riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **F. 35, P.III 113**, esteso Ha 00 24 00 di seminativo, cl. 2, r.d. Euro 8.68, r.a. euro 3.72 e Ha 00 02 50 di uliveto, cl. 2, r.d. Euro 0.71, r.a. euro 0.65;
4. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via C. Colombo riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **F. 35, P.III 654, sub. 2**, z.c. 2, piano T, cat. D/10, r.c. 308.00 (**ex P.III C.T.95 e 96**);
5. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Sant'Antonello esteso complessivamente Ha 00 13 10 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **F. 62, P.III 266**, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 4.74, r.a. euro 2.03 ;
6. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Sant'Antonello esteso complessivamente Ha 00 01 90 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **F. 62, P.III 69**, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 0.69, r.a. euro 0.29 ;
7. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Sant'Antonello esteso complessivamente Ha 00 02 50 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al **F. 62, P.III 334**, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 0.90, r.a. euro 0.39;

8. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Madonna delle Grazie riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F. 40, P.Illa 556, sub. 1, z.c. 2, piano T-1-S1, cat. A/7, classe I, vani 7, r.c. 560.36;
9. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Madonna delle Grazie riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F. 40, P.Illa 556, sub. 2, z.c. 2, piano S1, cat. C/6, classe U, cons.mq 50, r.c. 173.01;
10. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via Madonna delle Grazie riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F. 40, P.Illa 556, sub. 3 – corte;
11. Fabbricato rurale sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla loc. Colombo Albanese esteso complessivamente Ha 00 00 33 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 102;
12. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via loc. Colombo Albanese esteso complessivamente Ha 00 00 09 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 107, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 0.03, r.a. euro 0.01;
13. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via C. Colombo riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 652, sub. 2, z.c. 2, piano T, cat. D/10, r.c. 188.00;
14. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via loc. Colombo Albanese esteso complessivamente Ha 00 13 30 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 110, seminativo, cl. 2, r.d. Euro 4.81, r.a. euro 2.06 ;
15. fabbricato sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via C. Colombo riportato nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 653, sub. 2, z.c. 2, piano T, cat. D/10, r.c. 770.00;
16. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via loc. Colombo Albanese esteso complessivamente Ha 00 30 15 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 659 (ex P.Illa C.T.114), seminativo, cl. 2, r.d. Euro 10.90, r.a. euro 4.67;
17. Fabbricato rurale sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla loc. Colombo Albanese esteso complessivamente Ha 00 00 80 riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 208;
18. appezzamento di terreno sito in agro del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via loc. Colombo Albanese riportato nel Catasto Terreni del medesimo Comune al F. 35, P.Illa 115, esteso Ha 00 30 15 di seminativo, cl. 2, r.d. Euro 13.38, r.a. euro 5.73 ed Ha 00 06 95 di uliveto, cl. 2, r.d. Euro 1.97, r.a. euro 1.79.

Dal certificato notarile risulta che:

1. le P.Ille di terreno 95 e 96 del F.35, ad oggi soppresse, corrispondono al fabbricato censito al catasto fabbricati al F.35, P.Illa 655 sub.2;
2. la P.Illa di terreno 546 del F.35, ad oggi soppressa, corrisponde al fabbricato censito al catasto fabbricati al F.35, P.Illa 654 sub.2;
3. la P.Illa di terreno 109 del F.35, ad oggi soppressa, corrisponde al fabbricato censito al catasto fabbricati al F.35, P.Illa 652 sub.2;
4. la P.Illa di terreno 114 del F.35, ad oggi soppressa, corrisponde al fabbricato censito al catasto fabbricati al F.35, P.Illa 653 sub.2, nonché al terreno censito nel relativo catasto al F.35, P.Illa 659

— **il fabbricato di cui ai punti 8, 9 e 10 FABBRICATO CON ANNESSA CORTE ESCLUSIVA - F. 40 P.LLA 556 SUB. 1 E 2 – VIA MADONNA DELLE GRAZIE**, di titolarità della signora //////////////////////////////////// per la piena proprietà, risulta stato oggetto di un pignoramento trascritto in data antecedente, per cui il Sig. Giudice, limitatamente al predetto bene, dispone la riunione parziale del procedimento 53/2013 a quello più antico n. 251/11

Si fa presente che le P.Ille 41, 88 e 90 del F.4 del Comune di Montalto Uffugo (CS), riportate nel titolo di pignoramento, risultano non riportate nella nota di trascrizione

R.2. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale).

Dal Certificato Notarile allegato al fascicolo ritirato presso Conservatoria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, a firma del Notaio dott. Anna Calvelli e datato 17/05/2013, è emerso che alla data del 16/05/2013 e nel ventennio in esame **gli immobili di causa sono stati oggetto delle seguenti formalità.**

P.LLE 92, 96, 113 E 546 DEL F.35

di titolarità della signora // per la piena proprietà, quale bene personale, sono pervenute alla stessa da //, nato a Montalto Uffugo il 08/05/1947, con atto di compravendita a rogito notaio Stefania Lanzillotti in data 26/01/2006, rep. N.62336, trascritto il 23/02/2006 ai nn.4363 R.P. e 6283 R.G.

I suddetti immobili nel ventennio sono stati oggetto solo della formalità che riguarda il pignoramento oggetto della presente trattazione:

Pignoramento a favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede a ROMA e contro Signora //, nata a // (CS) il //, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19.04.2013 ai nn. 7345 R.P. e/10201 R.G..

P.LLE 266, 69 E 334 (EX 69) DEL F.62

di titolarità della signora // per la piena proprietà, quale bene personale, sono pervenute alla stessa dalla Banca di Credito Cooperativo di San Vincenzo La Costa con atto di compravendita a rogito notaio Stefania Lanzillotti in data 13/06/2006, rep. N.63338, trascritto il 11/07/2006 ai nn.15721 R.P. e 23340 R.G.

I suddetti immobili nel ventennio sono stati oggetto solo della formalità che riguarda il pignoramento oggetto della presente trattazione:

Pignoramento a favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede a ROMA e contro Signora //, nata a // (CS) il //, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19.04.2013 ai nn. 7345 R.P. e/10201 R.G..

P.LLE 95, 102, 107, 109, 110, 114, 208 E 115 DEL F.35

di titolarità della signora // per la piena proprietà, quale bene personale, sono pervenute alla stessa da //, con atto di compravendita a rogito notaio Stefania Lanzillotti in data 31/03/2004, rep. N.57782, trascritto il 23/04/2004 ai nn.8736 R.P. e 11495 R.G.

I suddetti immobili nel ventennio sono stati oggetto solo della formalità che riguarda il pignoramento oggetto della presente trattazione:

Pignoramento a favore della BANCA PER LO SVILUPPO DELLA COOPERAZIONE DI CREDITO SPA con sede a ROMA e contro Signora //, nata a // (CS) il //, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari in data 19.04.2013 ai nn. 7345 R.P. e/10201 R.G..

-----000-----

R.3. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

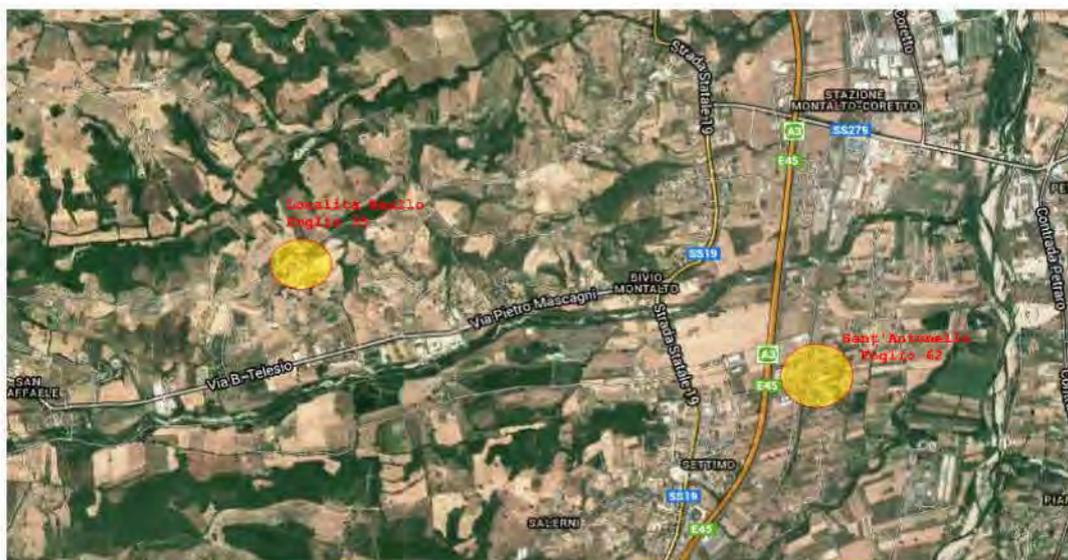
Al fine di ottemperare a quanto richiestomi con il suddetto quesito sono state acquisite, presso l'**Agenzia del Territorio di Cosenza**, visure catastali, estratti di mappa e planimetria catastale relativi agli immobili oggetto di causa, presso l'**Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS)**, certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (cfr. all. CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile).

-----000-----

R.4. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicandone dettagliatamente Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini ed i dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Facendo riferimento ai rilievi metrici e fotografici effettuati nel corso delle operazioni di sopralluogo, si ritiene opportuno procedere ad una dettagliata descrizione dei luoghi di causa (cfr. all. CTU.02: documentazione fotografica e all. CTU.03: elaborati grafici).

Viene inoltre riportata una cartografia che individua le frazioni del comune di Montalto Uffugo dove sono situati i beni.



IMMOBILE A (APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO ALLA LOCALITÀ BAULLO-MAVIGLIANO - F. 44 - P.LLE 41, 88 E 90),

Le u.i. sopra elencate sono state oggetto di atto di compravendita a rogito del notaio Italo Trotta in data 03/07/08 rep. N. 14521, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07/07/08 al n. 159331.1/2007 dalla Sig.ra // alla di Montalto Uffugo (CS).

Come si nota dalle visure catastali allegate (cfr. all. CTU.04 - Documentazione acquisita - catastale, comunale, notarile) le particelle, alla data di inizio delle operazioni peritali risultavano intestate alla su citata società.

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) - LOC. BAULLO-MAVIGLIANO			
Titolarità all'UTE	Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Dati catastali attuali	Indirizzo catastale
//	Qualità sem. arb. di ha 00 are 06 ca 50	F. 44 - P.lla 41A	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Baullo-Mavigliano
//	Qualità sem. arb. di ha 00 are 34 ca 80	F. 44 - P.lla 88	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Baullo-Mavigliano
//	Qualità bosco alto di ha 00 are 15 ca 70	F. 44- P.lla 90	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Baullo-Mavigliano

IMMOBILE B (TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO RURALE - F. 35 P.II. 92, 96, 113, 546 (EX 90) – VIA PALAZIO)

L'immobile è un appezzamento di terreno con entrostante fabbricato rurale, sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Palazzo della contrada Baullo-Mavigliano, della superficie catastale complessiva di 4344 mq, in essa compresa l'area del fabbricato rurale, confinante con //, //, Strada Provinciale e //.

La strada di accesso alla località è una strada comunale con tratti anche a media-alta pendenza, abbastanza tortuosa. L'accesso al terreno agricolo è possibile a mezzo di strada sterrata, percorribile con mezzi meccanici.

I Terreni degradano e discendono lungo la direttrice Sud-Ovest.

La superficie che individua catastalmente il terreno interessato dal pignoramento presenta un'estensione complessiva di ha 00 are 43 ca 44 (4344 m²).

I dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento **non corrispondono** con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, in quanto risultano stati oggetto di una variazione catastale che ha dato origine, per come si evince dalla tabella che segue, alla p.lla 654 sub.2 (fabbricato D/10):

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) - LOC. BAULLO-MAVIGLIANO			
Titolarità all'UTE	Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Dati catastali attuali	Indirizzo catastale
//	F. 35 - P.II. 92 Qualità sem. di ha 00 are 00 ca 35	F. 35 - P.II. 92	Comune di Montalto Uffugo CS), via Palazzo
//	F. 35 - P.II. 96 Fabbr. rurale di ha 00 are 00 ca 35	F. 35 - P.II. 654 sub.2 NOTA 1	Comune di Montalto Uffugo CS), via Palazzo
//	F. 35 - P.II. 113 Qualità semin. di ha 00 are 24 ca 00 Qualità uliveto di ha 00 are 02 ca 50	F. 35 - P.II. 113	Comune di Montalto Uffugo CS), via Palazzo
//	F. 35 - P.II. 546 Qualità sem. di ha 00 are 16 ca 24	F. 35 - P.II. 654 sub.2 NOTA 1	Comune di Montalto Uffugo CS), via Palazzo

NOTA 1: *Catastalmente non presenti nelle visure perché oggetto di variazioni catastali.*

Il fondo è comunque situato in una felice posizione, a cavallo di una collina, con versanti a pendenza costante ed acclività non elevata, con le colture esposte prevalentemente verso sud-ovest. Tutta la zona, del resto, è caratterizzata da questo andamento morfologico collinare, con ampi versanti con colture principalmente ad uliveto. La fertilità fisica, chimica e biologica è buona, trattandosi di terreni con notevoli capacità produttive, suscettibili di variegati indirizzi colturali, con qualche pianta di ulivo. Del resto si avvalgono del clima favorevole con scarsa piovosità nelle stagioni più calde contro le abbondanti precipitazioni nei mesi autunnali ed invernali, con l'umidità' relativa dell'aria che si mantiene costantemente elevata. Tali caratteristiche e la mitezza del clima nei mesi invernali favoriscono effettivamente l'attività' agricola.

Sul fondo, direttamente condotto dal proprietario, viene esercitata l'attività produttiva legata alla coltivazione del terreno e all'allevamento del bestiame.

Sullo stesso insiste inoltre un fabbricato, riportato nelle mappe catastali e che è qui descritto e catalogato per una facile identificazione:

FABBRICATO "I", F. 35 - P.IIa 654 sub.2 tettoia aperta destinata a stalla, è costituito da un solo piano fuori terra e consta di un unico vano. La struttura portante è costituita da pilastri in legno e copertura costituita da struttura di sostegno in legno con sovrastante manto di lamiera grecata. All'interno l'immobile non è dotato di alcuna particolare finitura privo di impianti e con pavimento in battuta cemento. La superficie utile è di circa mq. 200.

Per questo corpo di fabbrica, realizzato senza permesso di costruire, non è possibile acquisire la concessione in sanatoria perché le sue scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

IMMOBILE C (TERRENO AGRICOLO - F. 62 P.LLE 266, 69, 334 (EX 69) – LOC. SANT'ANTONELLO)

L'immobile consiste in un terreno alla località Sant'Antonello nel Comune di Montalto Uffugo, posizionata a circa 2 km dal centro commerciale di Montalto Uffugo. La strada di accesso alla località è una strada comunale. L'accesso al terreno è possibile a mezzo di strada asfaltata di circa percorribile con mezzi meccanici senza alcuna difficoltà.

I Terreni degradano lievemente lungo la direttrice Sud-Est.

La superficie che individua catastalmente il terreno interessato dal pignoramento presenta un'estensione complessiva di ha 00 are 17 ca 50 (1750 m²).

Come si evince dalla seguente tabella, i dati catastali del terreno oggetto di pignoramento corrispondono con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento.

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) - LOC. SANT'ANTONELLO			
Titolarità all'UTE	Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Dati catastali attuali	Indirizzo catastale
////////////////////	F. 62 - P.lla 266 Qualità sem. di ha 00 are 13 ca 10	F. 62 P.lla 266	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Sant'Antonello
////////////////////	F. 62 - P.lla 69 Qualità sem. di ha 00 are 01 ca 90	F. 62 P.lla 69	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Sant'Antonello
////////////////////	F. 62 - P.lla 334 (ex 69) Qualità sem. di ha 00 are 02 ca 50	F. 62 P.lla 334	Comune di Montalto Uffugo (CS), loc. Sant'Antonello



C'è da far presente comunque che la **P.lla 334**, pur risultando nella visura catastale, non risulta riportata in mappa.

Pertanto in data 18/03/2014 mi sono recato presso l'UTE di Cosenza al fine di presentare istanza di rettifica dei dati catastali e richiedere l'inserimento in mappa del tipo di frazionamento 1355/77 in cui la suddetta particella è parte interessata.

L'appezzamento in esame, della superficie catastale complessiva di 1750 mq, confina a nord con la p.lla 531, a nord/ovest con la p.lla 454 e con strada comunale, a sud con la part. 267 e a sud/est con fosso.

Dal punto di vista altimetrico, l'andamento è del tutto omogeneo; infatti il terreno si presenta pianeggiante.

Il fondo contraddistinto al n.69, di mq 190 ha, per quasi tutta la sua estensione, un soprassuolo composto da terreno agricolo incolto e senza presenza di alberi.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo attesta che il terreno ricade in "zona di completamento e ristrutturazione B/1.

Il fondo contraddistinto al n.334, di mq 250 ha, per quasi tutta la sua estensione, un soprassuolo composto da terreno agricolo incolto e senza presenza di alberi; una estensione residuale ha soprassuolo edificato con una struttura fatiscente in muratura per ricovero animali.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo attesta che il terreno ricade in "zona agricola".

La part.266, di mq 1310, per una sua estensione di 935 mq, un soprassuolo composto da battuto di cemento, mentre i restanti 375 mq hanno un soprassuolo agricolo del tipo seminativo senza presenza di alberi.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montalto Uffugo attesta che il terreno ricade parte in "zona di completamento e ristrutturazione B/1 " e parte in "zona agricola E/2".

Per quanto attiene il clima, l'altimetria del posto, nonché l'esposizione, determina un clima caldo umido d'estate e freddo d'inverno.

Al fine di quantizzare le suddette "parti" si è sovrapposto stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente all'estratto di mappa relativo alle particelle oggetto di causa.

Dalla sovrapposizione suddetta si è potuto stabilire quanto segue:

- la P.lla 266 del F.62 per 935 mq ricade in zona B/1 e per i restanti 375 mq in zona E/2;
- la P.lla 69 del F.62 per tutti i 190 mq ricade in zona B/1;
- la P.lla 334 del F.62 per tutti i suoi 250 mq ricade in zona in zona E/2.

Qualitativamente, fatta esclusione per la parte di terreno pavimentata con battuta di cemento, le classi catastali riportate rispecchiano la situazione attuale. Per cui, in sede di valutazione, si considererà la reale natura dell'appezzamento.

Sul terreno identificato con la p.lla 334 insiste inoltre un corpo di fabbrica, non riportati nelle mappe, destinato a pollaio e porcilaia, costituito da un piano fuori terra. La struttura portante è in muratura di mattoni forati con la copertura costituita da struttura di sostegno in legno con sovrastante manto di lastre di eternit. La superficie lorda è di mq.66 ed occupa un volume di mc. 132 circa.

Per questo corpo di fabbrica, realizzato senza permesso di costruire, non è possibile acquisire la concessione in sanatoria perché la sua scadente caratteristica costruttiva non risponde alle normative sismiche vigenti.

IMMOBILE D (VILLETTA BIFAMILIARE- LOC. MADONNA DELLE GRAZIE)

Il fabbricato, di titolarità della signora // per la piena proprietà, risulta stato oggetto di un pignoramento trascritto in data antecedente, per cui il Sig. Giudice, limitatamente al predetto bene, dispone la riunione parziale del procedimento 53/2013 a quello più antico n. 251/11

IMMOBILE E (TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTI FABBRICATI RURALI- F. 35 P.ILLE 95, 102, 107, 109, 110, 114, 208 E 115 – LOC. COLOMBO ALBANESE)

L'immobile è un appezzamento di terreno con entrostanti fabbricati rurali sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla località Colombo Albanese, della superficie catastale complessiva di 12492 mq, in essa compresa l'area del fabbricato rurale, confinante con

La strada di accesso alla località Colombo Albanese è una strada comunale con tratti anche a media-alta pendenza, abbastanza tortuosa. L'accesso al terreno agricolo è possibile a mezzo di strada sterrata percorribile con mezzi meccanici con difficoltà, molto impervia.

La superficie che individua catastalmente il terreno interessato dal pignoramento presenta un'estensione complessiva di ha 01are 24 ca 92 (12492 m²).

Come si evince dalla seguente tabella, i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento **non corrispondono** con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, in quanto risultano stati oggetto di variazioni catastali che hanno dato origine alla p.lla 652, 653, 654 e 659 :

COMUNE DI MONTALTO UFFUGO (CS) - LOC. BAULLO-MAVIGLIANO			
Titolarità all'UTE	Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Dati catastali attuali	Indirizzo catastale
////////////////////	F. 35 - P.Ila 95 Fabb.rurale di ha 00 are 00 ca 35	F. 35 - P.Ila 95 Soppressa Genera la P.Ila 654	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 102 Fabb. rurale di ha 00 are 00 ca 32	F. 35 - P.Ila 102	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 107 Qualità sem. di ha 00 are 00 ca 09	F. 35 - P.Ila 107	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 109 Qualità sem. di ha 00 are 10 ca 00	F. 35 - P.Ila 109 Soppressa Genera la P.Ila 652	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 110 Qualità sem. di ha 00 are 13 ca 30	F. 35 - P.Ila 110	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 114 Qualità uliveto di ha 00 are 56 ca 10	F. 35 - P.Ila 114 Soppressa Genera le P.lla 653/659	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 208 Fabb.rurale di ha 00 are 00 ca 80	F. 35 - P.Ila 208	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese
////////////////////	F. 35 - P.Ila 115 Qualità uliveto di ha 00 are 43 ca 95	F. 35 - P.Ila 115	Comune di Montalto Uffugo CS), loc.Colombo Albanese



Le p.lle 95,109 e 114 nel tempo hanno subito variazioni catastali. Infatti le u.i. sopra elencate *CORRISPONDONO*, rispettivamente, ai fabbricati censiti al catasto fabbricati al F.35, P.lle 655/sub.2, 652/sub.2 e 653/sub.2 nonché al terreno censito nel relativo catasto al F.35, P.lle 659;

Il fondo è comunque situato in una felice posizione, a cavallo di una collina, con versanti a pendenza costante ed acclività non elevata, con le colture esposte prevalentemente verso sud-ovest. Tutta la zona, del resto, è caratterizzata da questo andamento morfologico collinare, con ampi versanti con colture principalmente ad uliveto. La fertilità fisica, chimica e biologica è buona, trattandosi di terreni con notevoli capacità produttive, suscettibili di variegati indirizzi colturali, con presenza di alcune piante di ulivo. Del resto si avvalgono del clima favorevole con scarsa piovosità nelle stagioni più calde contro le abbondanti precipitazioni nei mesi autunnali ed invernali, con l'umidità' relativa dell'aria che si mantiene costantemente elevata. Tali caratteristiche e la mitezza del clima nei mesi invernali favoriscono effettivamente l'attività' agricola.

Il fondo è condotto direttamente dalla ditta proprietaria, che si occupa della coltivazione e della raccolta nonché dell'allevamento del bestiame.

Qualitativamente le classi catastali riportate rispecchiano la situazione attuale. Per cui, in sede di valutazione, si considererà la reale natura dell'appezzamento.

Sul terreno insistono inoltre diverse tettoie, riportate nelle mappe catastali e che sono qui descritte e catalogate per una facile identificazione:

TETTOIA "A" (F.35 P.LLA 653 SUB.2 PLANIMETRIA A): destinata a stalla, è costituito da un unico corpo di fabbrica, di complessivi mq. 530 circa, realizzato con telai in legno e con struttura di copertura in lamiera grecata. Il volume complessivo è pari a circa mc. 1590

All'interno l'immobile non è dotato di alcuna particolare finitura privo di impianti e parzialmente pavimentata con battuta di cemento.

TETTOIA "B" (F.35 P.LLA 653 SUB.2 PLANIMETRIA B): destinata a fienile, è costituita da un unico corpo di fabbrica di complessivi mq. 284 circa per un volume pari a mc. 1563. La struttura portante è realizzata da sistema di telai in legno che porta un sistema di copertura costruita con una lamiera grecata su sottostante intelaiatura in legno.

All'interno l'immobile non è dotato di alcuna particolare finitura e risulta privo di impianti.

TETTOIA "C" (F.35 P.LLA 653 SUB.2 PLANIMETRIA C): destinata a stalla, è costituito da un unico corpo di fabbrica, di complessivi mq. 202 circa, realizzato con telai in legno e con struttura di copertura realizzata con una lamiera grecata su sottostante intelaiatura in legno. Il volume complessivo è pari a circa mc. 627.

All'interno l'immobile non è dotato di alcuna particolare finitura e risulta privo di impianti.

TETTOIA "D" (F.35 P.LLA 652 SUB.2): destinata a deposito mezzi agricoli, è costituita da un unico corpo di fabbrica di complessivi mq. 105 circa per un volume pari a mc. 515. La struttura portante è realizzata da sistema di telai in ferro che porta un sistema di copertura realizzata con una lamiera grecata su sottostante intelaiatura in legno.

All'interno l'immobile non è dotato di alcuna particolare finitura privo di impianti e con pavimento in battuta cemento.

FABBRICATO "E" (F.35 P.LLA 102): destinato a magazzino per attrezzature, consta di un unico ampio vano, di circa mq 28 di superficie utile, per un volume di circa mc. 87 .

Non è dotato di alcuna particolare finitura ed è stato realizzato con una struttura portante in blocchi di cemento e copertura con pannelli di lamiera grecata su intelaiatura in legno.

TETTOIA "F" (F.35 P.LLA 208): destinata a stalla, è costituito da un unico corpo di fabbrica, di complessivi mq. 80 circa, realizzato con telai in legno e con struttura di copertura realizzata con una lamiera grecata su sottostante intelaiatura in legno.

Per questi corpi di fabbrica, tutti realizzati senza permesso di costruire, non è possibile acquisire la concessione in sanatoria perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

-----000-----

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

IMMOBILE A (APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO ALLA LOCALITÀ BAULLO-MAVIGLIANO).

Dagli atti contenuti nel fascicolo di causa emerge che l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è di proprietà della Sig.ra ///,
per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI MONTALTO U.– loc. Baullo-Mavigliano (cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale– documenti acquisiti)			
A		B	
Dati catastali immobile pignorato allo stato di fatto	Intestatario e indirizzo immobile riportato nella visura catastale	Dati catastali riportati in atto di pignoramento	Intestatario e indirizzo immobile riportato in atto di pignoramento
F. 44 - P.lle 41/A, 88 e 90	/// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Baullo-Mavigliano	F. 44 – P.lle 41, 88 e 90	/// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Baullo-Mavigliano

Dal confronto tra i due tipi di dati, risulta una non corrispondenza tra l'intestatario riportato nella visura catastale (colonna A) e quello riportato nel verbale di pignoramento (colonna B). Rilevata tale difformità, con la scorta dei dati contenuti negli atti di pignoramento, è possibile comunque asserire che i dati indicati nella visura catastale consentono l'individuazione del bene.

Infatti le u.i. sopra elencate sono state oggetto di atto di compravendita a rogito del notaio Italo Trotta in data 03/07/08 rep. N. 14521, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 07/07/08 al n. 159331.1/2007 dalla Sig.ra /// alla /// di Montalto Uffugo (CS)

Come si nota dalle visure catastali allegate (cfr. all. CTU.04 - Documentazione acquisita – catastale, comunale, notarile) le particelle, alla data di inizio delle operazioni peritali risultavano intestate alla su citata società.

IMMOBILE B (TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO RURALE - F. 35 P.LLE 92, 96, 113, 546 (EX 90) – VIA PALAZIO)

Dagli atti contenuti nel fascicolo di causa emerge che l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è di proprietà della Sig.ra //, nata
) per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI MONTALTO U.– loc. Baullo-Mavigliano <i>(cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale– documenti acquisiti)</i>			
A		B	
Dati catastali immobile pignorato allo stato di fatto	Intestatario e indirizzo immobile riportato nella visura catastale	Dati catastali riportati in atto di pignoramento	Intestatario e indirizzo immobile riportato in atto di pignoramento
F. 35 - P.lle 92, 96,113, e 546	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Baullo-Mavigliano	F. 35 - P.lle 92, 96,113, e 546	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Baullo-Mavigliano

Dal confronto tra i due tipi di dati, risulta una perfetta corrispondenza tra la descrizione del bene a mezzo dei dati catastali (colonna A) e quelli di cui all'atto di pignoramento (colonna B).

IMMOBILE C (TERRENO AGRICOLO - F. 62 P.LLE 266, 69, 334 – LOC.SANT'ANTONELLO)

Dagli atti contenuti nel fascicolo di causa emerge che l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è di proprietà della Sig.ra //, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI MONTALTO U.– loc. Sant'Antonello <i>(cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale– documenti acquisiti)</i>			
A		B	
Dati catastali immobile pignorato allo stato di fatto	Intestatario e indirizzo immobile riportato nella visura catastale	Dati catastali riportati in atto di pignoramento	Intestatario e indirizzo immobile riportato in atto di pignoramento
F. 62 - P.lle 266, 69 e 334	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Sant'Antonello	F. 62 - P.lle 266, 69 e 334	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Sant'Antonello

Dal confronto tra i due tipi di dati, risulta una perfetta corrispondenza tra la descrizione del bene a mezzo dei dati catastali (colonna A) e quelli di cui all'atto di pignoramento (colonna B).

IMMOBILE D (VILLETTA BIFAMILIARE– LOC. MADONNA DELLE GRAZIE)

Il fabbricato, di titolarità della signora // per la piena proprietà, risulta stato oggetto di un pignoramento trascritto in data antecedente, per cui il Sig. Giudice, limitatamente al predetto bene, dispone la riunione parziale del procedimento 53/2013 a quello più antico n. 251/11

IMMOBILE E (TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTI FABB. RURALI- F. 35 P.LLE 95, 102, 107, 109, 110, 114, 208 E 115 – LOC. COLOMBO ALBANESE)

Dagli atti contenuti nel fascicolo di causa emerge che l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare è di proprietà della Sig.ra ///,
) per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

COMUNE DI MONTALTO U.– loc. Colombo Albanese <i>(cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale– documenti acquisiti)</i>			
A		B	
Dati catastali immobile pignorato allo stato di fatto	Intestatario e indirizzo immobile riportato nella visura catastale	Dati catastali riportati in atto di pignoramento	Intestatario e indirizzo immobile riportato in atto di pignoramento
F. 44 - P.lle 95, 102,107, 109, 110, 114, 208 e 115	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Colombo Albanese	F. 44 - P.lle 95, 102,107, 109, 110, 114, 208 e 115	// Comune di Montalto Uffugo CS), loc. Colombo Albanese

Dal confronto tra i due tipi di dati, risulta una perfetta corrispondenza tra la descrizione del bene a mezzo dei dati catastali (colonna A) e quelli di cui all'atto di pignoramento (colonna B).

-----000-----

R.6 proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle u.i. non regolarmente accatastati.

Ad eccezione della P.Ila 334 del F.62, particella presente nelle visura e non riportato in mappa e per la quale è stata presentata istanza di rettifica dei dati catastali e richiedere l'inserimento in mappa del tipo di frazionamento 1355/77 in cui la suddetta particella è parte interessata, poiché non sono state riscontrate altre irregolarità catastali, come prima evidenziato, tra la descrizione degli immobili oggetto del pignoramento e le registrazioni catastali presso l'UTE, non è stato necessario provvedere ad ulteriori aggiornamenti del catasto (*cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti acquisiti*).

-----000-----

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

Dal certificato di destinazione urbanistica, richiesto in data 21/01/2014 con prot. 1498 ed emesso dal comune di Montalto U.(CS) in data 05/03/2014 si evince quanto segue:

- IL TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 345 , P.LLE 92, 102, 110, 113, 115 E 659 , nelle previsioni previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, (*cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti acquisiti*) ricade in zona di agricola E/2 del PRG del comune di Montalto Uffugo approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dip. Urbanistico della Regione Calabria n. 15261del 28/10/2003;
- IL TERRENO RIPORTATO IN CATASTO AL FOGLIO 62 , P.LLE 69 E 266, nelle previsioni previste dallo strumento urbanistico comunale vigente, (*cfr. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti acquisiti*) ricade parte in zona di agricola E/2 e parte in zona di completamento e ristrutturazione B/1 del PRG del comune di Montalto Uffugo approvato con Decreto del Dirigente Generale del Dip. Urbanistico della Regione Calabria n. 15261del 28/10/2003;

Al fine di quantizzare le suddette “parti” si è sovrapposto stralcio della cartografia dello strumento urbanistico vigente all’estratto di mappa relativo alle particelle oggetto di causa.

Dalla sovrapposizione suddetta si è potuto stabilire quanto segue:

- o la P.lla 266 del F.62 per 935 mq ricade in zona B/1e peri restanti 375 mq in zona E/2;
- o la P.lla 69 del F.62 per tutti i 190 mq ricade in zona B/1;
- o la P.lla 334 del F.62 per tutti i suoi 250 mq ricade in zona in zona E/2.



Nella zona agricola E/2 è consentita l'edificazione ai soli fini della conduzione agricola con i seguenti indici:

IFT(indice di fabbricabilità territoriale) = 0,13 mq/mq (per le residenze)

IFT(indice di fabbricabilità territoriale) = 0,10 mq/mq (per le attività diverse dalla residenza)

SM = (superficie minima di intervento)= 10000 mq (8000 mq se a conduzione familiare o in economia antecedentemente all'anno 21/11/2001);

Hmax= Altezza massima del fabbricato 7.50 m;

DI= distanza dai confini 5 m

DF= pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt 10

DS= 20 m , RI = 1/1

Nella zona di completamento B/1 è consentita la nuova edificazione con i seguenti indici:

IFF(indice di fabbricabilità fondiaria) = 1,5 mc/mq

SM = (superficie minima di intervento)= 600 mq

Hmax= Altezza massima del fabbricato 9.50 m; 12,00 per le zone vallive

RC= rapporto massimo di copertura 0.25

DI= distanza dai confini 5 m

DF= pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a mt 10

DS= 5 m - Distanza autostrada A/3: interno centri edificati mt.30; esterno centri edificati mt.60

-----000-----

R.8 indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, 5° comma del DPR 6 GIUGNO 2001 N°380 e 40, 6° comma della L. 28 febbraio 1985, n°47.

Da quanto si evince dal certificato rilasciato dall'Ufficio Edilizia Urbana del Comune di Montalto Uffugo (CS), per gli immobili identificati al F. 35 del. comune di Montalto Uffugo particelle 652/2, 653/2, 654/2, 655/2, 92, 102, non risulta rilasciato alcun atto autorizzativo.

I sopraindicati corpi di fabbrica, destinati a magazzini, depositi, ovili, fienile, granaio, porcilai, ecc. sono stati realizzati senza alcuna concessione.

I fabbricati in oggetto in realtà sono tutti fatiscenti e costruiti con un sistema strutturale misto (blocchi in cls – legno e acciaio) precario per cui non rispondono ai requisiti sismici e non è possibile acquisire la certificazione di idoneità statica. Per essi saranno quindi valutati gli oneri di demolizione prendendo in considerazione il PREZZO UFFICIALE DELLA REGIONE CALABRIA PER LE OPERE EDILI 2013:

PR.R.00210. 010.b Demolizione totale di fabbricato

Demolizione totale di fabbricato, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, compresi il trasporto a rifiuto. Misura vuoto per pieno:

b.con struttura portante di muratura.....(€. 16,52/ m³)

NP.01 Demolizione di tettoia con manto in lamiera grecata

Demolizione totale di tettoia, questa per qualsiasi altezza, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, compresi il trasporto a rifiuto.

Misura a mq:.....(€. 5,00/ m²)

-----000-----

R.9 dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) alla identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; in questa ipotesi l'esperto dovrà allegare, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall' U.T.E..

Tenendo conto delle obbiettive ed intrinseche caratteristiche ed attitudini dei fondi oggetto di procedimento, in relazione alle utilizzazioni autorizzate dagli strumenti di pianificazione del territorio, si può affermare che le stesse, affinché producano la migliore rendita, possono essere vendibili in DUE distinti lotti (*cfr. all. CTU.03: Elaborati grafici*):

LOTTO N°1: TERRENO AGRICOLO CON ENTROSTANTI FABB. RURALI - LOC. COLOMBO ALBANESE

FONDO AL FOGLIO N.° 35 – P.LLE N.° 92, 102, 107, 110, 113, 115, 208, 652/2, 653/2, 654/2, 655/2 E 659 IN MONTALTO Uffugo (CS), località Baullo-Mavigliano, Via C. Colombo, avente estensione complessiva pari a Ha.01A.68 ca. 35 (16853 MQ) con annessi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi, stalla per ricovero degli animali, fienili, ecc. tutti realizzati senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

LOTTO N°2: TERRENO LOC.SANT'ANTONELLO CON ENTROSTANTE FABBRICATO RURALE

FONDO AL FOGLIO N.° 62 – P.LLA N.° 69, 266 E 334 in Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello avente estensione pari a Ha. 00, A. 17, ca. 50 (1750 MQ) con annesso corpo di fabbrica adibito a pollaio e porcilaia realizzato senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

-----000-----

R.10 dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 del c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca, comunque la valutazione della sola quota indivisa pignorata, tenendo conto della maggiore difficoltà della stessa;

Tutti gli immobili oggetti di causa, per 1000/1000 di proprietà, risultano di proprietà della sig.ra
//////////////////// per tutta la sua quota.

-----000-----

R.11 accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli Atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In difetto di titolo dell'occupante determinerà il valore locativo del bene;

In sede del sopralluogo è stato accertato che i beni oggetto di stima, risultati nel pieno possesso del proprietario Sig.ra //////////////////////, risultano liberi e non risultano contratti di fitto.

Per i titoli legittimanti il possesso si fa riferimento alla certificazione storico-ipotecaria e catastale ventennale a firma del notaio Anna Calvelli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che riporta gli estremi degli atti di provenienza (***cf. all. CTU.04: documentazione notarile, catastale e comunale – documenti acquisiti***).

Gli immobili in oggetto sono tutti occupati: in particolare:

- sui fondi identificati al foglio n° 35 è presente una attività agricola condotta dalla proprietaria Sig.ra
- Tutti i terreni identificati al foglio n° 62 sono condotti direttamente dal citato proprietario che si occupa della loro gestione e manutenzione.

-----000-----

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

Gli immobili risultano liberi.

-----000-----

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

Ad eccezione delle part.334 del F.62 (terreni agricoli in località Sant'Antonello), dove esiste il passaggio di elettrodotto con la presenza di un traliccio, sui restanti beni pignorati non esiste alcun vincolo.

In accordo alla disposizione che prevede e disciplina per la determinazione dell'indennità (o del risarcimento del danno) per la costituzione di servitù di elettrodotto, distinti indennizzi dovuti al proprietario del fondo servente in relazione ai diversi pregiudizi che questo può subire, tra cui quello inerente alla diminuzione di valore di tutto o di parte del fondo inteso come complessiva entità economica, nella valutazione dei terreni interessati dalla servitù si terrà conto della stessa proprio nella diminuzione del valore unitario di mercato del fondo servente.

-----000-----

R.14. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Si possono seguire diversi criteri per la stima tutti fondati su valide considerazioni quali ad esempio, il rendimento fondiario o il valore di mercato o ancora la stima a corpo del fondo. Tutti questi criteri hanno per alcuni aspetti dei vantaggi e per altri delle limitazioni. Si procederà di seguito effettuando la stima in riferimento allo stato effettivo dei luoghi, senza cioè tener conto delle potenzialità del fondo, considerando lo stato reale delle colture e dei fabbricati che insistono sui terreni.

Asserito che le u.i. identificate come "Immobile A" e "Immobile D", per i già trattati motivi, non rientrano tra i cespiti oggetto di stima, si passa a determinare il valore dei restanti immobili di proprietà per 1000/1000 della Sig.ra //.

Bisogna innanzitutto considerare che:

- Per le u.i. identificate quale "Lotto n°1", la zona di ubicazione è prevalentemente a vocazione agricola ed i fondi sono tutti facilmente vendibili; inoltre essi hanno una buona ubicazione collinare ed una sufficiente esposizione e sono inoltre facilmente raggiungibili dalla viabilità ordinaria.

Considerato quanto sopra esposto ed anche la descrizione dettagliata dei singoli immobili prima effettuata, sono stati acquisiti i prezzi di mercato della zona in esame; è stato quindi confrontato il prezzo di altre transazioni immobiliari riguardanti fondi simili individuando un range dove molto probabilmente si situa il valore dei singoli immobili in oggetto

In particolare per questi terreni, tutti ricadenti nella zona E/2 dello strumento urbanistico vigente, il valore medio si attesta tra il valore massimo di 5,00 €/mq ed il valore minimo di 3,00 €/mq.

- Per le u.i. identificate quale "Lotto2", la zona di ubicazione è prevalentemente a vocazione residenziale ed i fondi sono tutti facilmente vendibili; inoltre essi hanno una buona ubicazione ed una sufficiente esposizione e sono inoltre facilmente raggiungibili dalla viabilità ordinaria.

Il terreno, ubicato in Montalto Uffugo a pochi km dallo svincolo autostradale Montalto-Rose, e' servito da rete elettrica ed idrica ed è delimitato in parte con recinzione in parte con alberature.

Considerato quanto sopra esposto ed anche la descrizione dettagliata dei singoli immobili prima effettuata, sono stati acquisiti i prezzi di mercato della zona in esame; è stato quindi confrontato il prezzo di altre transazioni immobiliari riguardanti fondi simili individuando un range dove molto probabilmente si situa il valore dei singoli immobili in oggetto.

In particolare:

- per i terreni ricadenti nella zona E/2 dello strumento urbanistico vigente, ubicati in località Sant'Antonello, il valore medio dei terreni si attesta tra il valore massimo di 10,00 €/mq ed il valore minimo di 8,00 €/mq ;
- per i terreni ricadenti nella zona B/1 dello strumento urbanistico vigente, ubicati in località Sant'Antonello, il valore medio dei terreni si attesta tra il valore massimo di 60,00 €/mq ed il valore minimo, di 40,00 €/mq .

Tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche già ampiamente trattate e riguardanti ogni singolo lotto, la valutazione è stata effettuata considerando il valore mediano del range prima individuato.

In particolare:

- per i terreni ricadenti nella zona E/2 dello strumento urbanistico vigente, ubicati in località Sant'Antonello, il **prezzo unitario di riferimento è di 9,00 €/mq ;**
- per i terreni ricadenti nella zona E/2 dello strumento urbanistico vigente, ubicati in località Baullo-Mavigliano, il **prezzo unitario di riferimento è di 4,00 €/mq ;**
- per i terreni ricadenti nella zona B/1 dello strumento urbanistico vigente, ubicati in località Sant'Antonello, il **prezzo unitario di riferimento è di 50,00 €/mq .**

A questo punto si passa alla valutazione del terreno applicando i procedimenti su indicati che ci hanno permesso di riportare **le stime, per singolo lotto, in forma tabellare :**

- STIMA "LOTTO N° 1"

FONDO AL FOGLIO N.° 35 – P.LLE N.° 92, 102, 107, 110, 113, 115, 208, 652/2, 653/2, 654/2, 655/2 E 659 IN MONTALTO Uffugo (CS), località Baullo-Mavigliano, Via C. Colombo, avente estensione complessiva pari a Ha.01A.68 ca. 35 (**16835MQ**) con annessi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi, stalla per ricovero degli animali, fienili, ecc. tutti realizzati senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.

Per esso sono state stimate le seguenti percentuali di colture seminativo e uliveto 91.40 %

fabbricati 8,60 % :

Tettoia "A": tettoia deposito attrezzi	mq. 530,00	superficie complessiva
Tettoia "B": tettoia ricovero mezzi	mq. 284,00	superficie complessiva
Tettoia "C": stalla per ricovero degli animali	mq. 202,00	superficie complessiva
Tettoia "D": fienile	mq. 105,00	superficie complessiva
Fabbr. "E": ricovero mezzi	mq. 32,00	superficie complessiva
Tettoia "F": stalla per ricovero degli animali	mq. 80,00	superficie complessiva
Tettoia "G": stalla per ricovero degli animali	mq. 200,00	superficie complessiva
Fabbr. "H": porcilaia	mq. 18,00	superficie complessiva

A demolizione dei fabbricati avvenuta, si considera la seguente distribuzione percentuale:
seminativo e uliveto 100 %

A questo punto, prendendo in considerazione il valore unitario del terreno si calcola il valore lordo dello stesso comprensivo delle spese necessarie per la demolizione dei fatiscenti corpi di fabbrica presenti. Detraendo queste spese dal valore lordo calcolato del terreno avremo il seguente valore netto di **euro 42.876,92** (cfr. Tab.1)

TAB. 1: Stima dettagliata del bene identificato Lotto n°1

Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Qualità allo stato di fatto	Dest.urb. e relativa estensione (mq)		Valore unitario Vu (€/mq)	P (Valore totale) (€)
F. 35 - P.IIa 102/107/110/115/208/652 SUB.2/653 SUB. 2 e 659 Seminativo, Uliveto e Fabb. rurali	Seminativo, Uliveto e Fabb. Rurali fatiscanti	ZONA E/2	16.835,00	4,00	67.412,00
A DETRARRE					
	Sup.lorda (mq)	Volume (mc)	Costo unit. di demolizione (€/mc)		Cd (Costo di demolizione)
	(mq)	(mc)	(€/mq)	(€/mc)	(€)
Spese per demolizione Tettoia "A"	530,00	*****	5,00	*****	2.650,00
Spese per demolizione Tettoia "B"	284,00	*****	5,00	*****	1.420,00
Spese per demolizione Tettoia "C"	202,00	*****	5,00	*****	1.010,00
Spese per demolizione Tettoia "D"	105,00	*****	5,00	*****	525,00
Spese per demolizione Fabbr. "E"	*****	96,00	*****	16,52	1.585,92
Spese per demolizione Tettoia "F"	80,00	*****	5,00	*****	400,00
Spese per demolizione Tettoia "G"	200,00	*****	5,00	*****	1.000,00
Spese per demolizione Fabbr. "H"	*****	182,00	*****	16,52	3.006,64
Sommano Spese Euro					11.597,56
RESTANO [P - Cd] Euro					55.814,44

STIMA “LOTTO N° 2”

FONDO AL FOGLIO N.° 62 – P.LLA N.° 69, 266 E 334 in Montalto Uffugo (CS), località Sant’Antonello avente estensione pari a Ha. 00, A. 17, ca. 50

Per esso sono state stimate le seguenti percentuali di colturazione:

seminativo 96,00.%

fabbricati 4,00 % :

pollaio

mq. .66,00 superficie complessiva

A demolizione del fabbricato avvenuta si considera la seguente distribuzione percentuale:

- seminativo 36,00 % ;

- area edificabile 64,00 %

A questo punto, prendendo in considerazione il valore unitario del terreno si calcola il valore lordo dello stesso comprensivo delle spese necessarie per la demolizione dei fatiscenti corpi di fabbrica presenti. Detraendo queste spese dal valore lordo calcolato del terreno avremo il seguente valore netto di **euro 61.215,00** (cfr. Tab.2)

TAB. 2: Stima dettagliata del bene identificato Lotto n°2

Descrizione e Consistenza immobile come da verbale di pignoramento	Qualità allo stato di fatto	Dest.urb. e relativa estensione (mq)		Valore unitario (€/mq)	P Valore totale (€)
F. 62 - P.Ila 266 Qualità sem. di ha 00 are 13 ca 10	SEMINATIVO	ZONA E/2	375,00	9,00	3.375,00
	AREA EDIFICABILE	ZONA B/1	935,00	50,00	46.750,00
F. 62 - P.Ila 69 Qualità sem. di ha 00 are 01 ca 90	SEMINATIVO	ZONA E/2	0,00	9,00	0,00
	AREA EDIFICABILE	ZONA B/1	190,00	50,00	9.500,00
F. 62 - P.Ila 334 Qualità sem. di ha 00 are 02 ca 50	SEMINATIVO	ZONA E/2	250,00	9,00	2.250,00
	AREA EDIFICABILE	ZONA B/1	0,00	50,00	0,00
<i>Sommano Euro</i>					61.875,00
A DETRARRE					
	Sup.lorda (mq)	Volume (mc)	Costo unit. di demolizione (€/mc)		Cd Costo di demolizione (€)
Spesa per demolizione immobile (pollaio)	66,00	132,00	16,52		2.180,64
RESTANO [P - Cd] Euro					59.694,36

CONCLUSIONI

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito la descrizione sintetica dei due lotti con i rispettivi dati catastali ed il prezzo base e con l'indicazione della natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà, etc) e la titolarità giuridica del diritto oggetto di stima, in conformità alle indicazioni fornite al quesito n.10 ed attraverso la redazione di una tabella

SINTESI	
DESCRIZIONE	Lotto n°1: Terreno agricolo in Montalto Uffugo (CS), località Baullo-Mavigliano, Via Colombo, avente estensione complessiva pari a Ha.01A.68 ca. 35 (16835 MQ) con annessi corpi di fabbrica adibiti a deposito attrezzi, stalla per ricovero degli animali, fienili, ecc. tutti realizzati senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.
	Lotto n°2: Terreno agricolo in Montalto Uffugo (CS), località Sant'Antonello avente estensione pari a Ha. 00, A. 17, ca. 50 (1750 MQ) con annesso corpo di fabbrica adibito a pollaio e porcilaia realizzato senza permesso di costruire, non sanabili perché le loro scadenti caratteristiche costruttive non rispondono alle normative sismiche vigenti.
DESCRIZIONE CATASTALE	Nuovo Catasto Terreni del Comune di Montalto Uffugo (CS) al - FOGLIO N.° 35 – P.LLE N.° 92, 102, 107, 110, 113, 115, 208, 652/2, 653/2, 654/2, 655/2 E 659 - FOGLIO N.° 62 – P.LLA N.° 69, 266 E 334
NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA	Piena proprietà
VALORE BASE STIMATO	Lotto n° 1: € 55.814,44 Lotto n° 2: € 59.694,36
A DETRARRE	
COSTI STIMATI PER EVENTUALE SANATORIA	€ 0,00
20% DEL VALORE PER EVENTUALE OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	€ 0,00
15% DEL VALORE PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	€ 0,00
15% DEL VALORE SE LA QUOTA DELL'IMMOBILE NON E' DEL 100%	€ 0,00
PREZZO BASE	Lotto n° 1: € 55.814,44 Lotto n° 2: € 59.694,36

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere all'Onorevole Presidente la verità.

Nella speranza di aver svolto il compito affidatomi, si ringrazia il Sig. Presidente della fiducia riposta.

Inoltre, così come richiesto dal sig. Giudice il sottoscritto fa presente che per espletare l'incarico affidatomi e rispondere ai quesiti postimi, per colpa della poca efficienza degli uffici interessati,(Agenzia del Territorio di Cosenza, comune di Montalto Uffugo) ha riscontrato alcuna problematica che hanno costretto lo stesso a richiedere opportuna proroga per il deposito del presente elaborato peritale.

Rende (CS) 11/04/2014

IL C.T.U.

Arch. Antonio Ramundo

ALLEGATI:

CTU 01 :Verbale di sopralluogo

CTU.02: documentazione fotografica

CTU.03: elaborati grafici

CTU.04: documentazione catastale e comunale

Compact disk