

# Tribunale di Cosenza

Sezione  
Fallimentare

Relazione di  
Consulenza  
Tecnica di  
Ufficio



Fallimento N. 02/2016

# OMISSIS #

Giudice Delegato:  
Dott.ssa M. Savaglio

Curatore:  
Dott.ssa Aida M. F. Longo

Il Consulente Tecnico  
(Geom. Vocatura Giuseppe)



## 1. Premessa

Il sottoscritto Geom. VOCATURO Giuseppe, residente a Montalto Uffugo (CS) al civ. 25 della via Santa Maria di Settimo, iscritto al Collegio dei GEOMETRI della Provincia di COSENZA al n. 2645, con studio tecnico all'indirizzo di residenza è stata nominato, quale esperto stimatore, dall'Ill.ma Dott.ssa Aida M. F. Longo quale Curatore fallimentare e dall'On.le Giudice Delegato della Sezione Fallimentare Dott.ssa M. Savaglio nella causa in epigrafe, giusto incarico del 30/12/2022, ponendo i quesiti e gli adempimenti di seguito riportati:

1. Provveda il perito all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto dell'incarico ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazioni estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.;
3. Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
4. Identifichi catastalmente l'immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
5. Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il

valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

7. Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
8. Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
9. Accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
10. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
11. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

13. Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.
14. Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
15. Alleghi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
16. Depositi una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
17. Alleghi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene in oggetto e non pertinente rispetto alla procedura di vendita).

Acquisite alcune cognizioni di merito dallo studio del fascicolo d'ufficio, sono stati condotti poi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cosenza, per identificare e definire i dati catastali, presso il Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Cosenza, e presso il Comune di Montalto Uffugo (CS), per raccogliere tutte le informazioni e la documentazione necessaria, per dare le necessarie risposte ai quesiti richiesti.

Il Sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi allo scopo di conoscere l'esatta ubicazione dei beni in esame, la loro consistenza, le principali caratteristiche tecniche e di urbanizzazione, redigendo

## **PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA**

## 2. Risposte ai quesiti

**Quesito n° 1** *“Provveda il perito all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto dell’incarico ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alle relazioni estimativa dei tipi debitamente approvati dall’Ufficio Tecnico Erariale”;*

I beni consistono in quattro lotti identificati catastalmente presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS) e precisamente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA'	CLASSE	ESTENSIONE ha - are - ca	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
37	667		SEMINATIVO	2	00 29 58	€ 10,69	€ 4,58
37	668		SEMINATIVO	2	00 25 65	€ 9,27	€ 3,97
37	669		SEMINATIVO	2	00 26 35	€ 9,53	€ 4,08
37	670		SEMINATIVO	2	00 26 80	€ 9,69	€ 4,15

i cui confini sono i seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	CONFINI
37	667	LATO NORD - Particella n° 611 (terreno)
		LATO SUD - Particella n° 668 (terreno)
		LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
		LATO EST - Particella n° 574 (strada)
37	668	LATO NORD - Particella n° 667 (terreno)
		LATO SUD - Particella n° 669 (terreno)
		LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
		LATO EST - Particella n° 574 (strada)
37	669	LATO NORD - Particella n° 668 (terreno)
		LATO SUD - Particella n° 670 (terreno)
		LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
		LATO EST - Particella n° 574 (strada)
37	670	LATO NORD - Particella n° 669 (terreno)
		LATO SUD - Particella n° 671 (terreno)
		LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
		LATO EST - Particella n° 574 (strada)

Intestati a:

# OMISSIS #. Sede in # OMISSIS # (CS) – # OMISSIS # – Proprietà # OMISSIS #

Trattasi di appezzamento unico delimitato da recinzione perimetrale costituita da opera muraria in cls di altezza pari a ml 1,00 di cui si accede a mezzo di n° 3 varchi o ingressi; fra i lotti non esiste alcuna materializzazione dei confini interni.

Risultano ubicati in località Coretta, nell' area industriale di Montalto Uffugo (CS) più precisamente nel prolungamento della Via dell'Agricoltura ovvero nella zona P.I.P. adottata dal Comune. Essi ricadono nella Zona Omogenea di PRG identificata come D/1 i cui parametri sono elencati nel Certificato di destinazione urbanistica di seguito allegato, precisando che in data 08/09/2023 con Delibera n° 32 il Consiglio Comunale ha adottato nuovo strumento urbanistico, rimarcando che la destinazione, per i lotti oggetto di perizia, risulta inalterata, con medesimi parametri, in quanto rimane confermato quando previsto nel Piano di Inserimento Produttivo (PIP) di cui i lotti fanno parte.

In base a quanto stabilito, il lotto minimo per interventi nella zona è di 2.000 mq pertanto non si ritiene necessario, considerata la conformazione del terreno stesso a procedere in ulteriori frazionamenti. Dalla sovrapposizione fra lo stato dei luoghi rappresentato dall'ortofoto e la planimetria catastale emerge che all'interno della consistenza della perimetrazione (coincidente per i tre lati con la strada contermine) è stata inclusa la particella n° 611 (non di proprietà della # OMISSIS #) e una porzione della particella n° 586 di fatto impegnata per uso pubblico dalla strada di piano. Quanto appena rilevato di fatto potrà essere meglio definito solo a mezzo di un rilievo celerimetrico, da incaricarsi a parte, con il quale si potranno anche definire le esatte delimitazioni dei lotti e dei confini in quanto di fatto le sovrapposizioni delle ortofoto presentano deformazioni e distorsioni dovute proprio al sistema di telerilevamento.

In sintesi la conformazione dei lotti e le peculiarità della zona, considerando il rispetto ai fini urbanistici del lotto minimo, consentono di optare sia per la vendita dei singoli lotti e nel qual caso dovranno essere materializzati i confini e definiti gli accessi, ovvero in alternativa optare per la vendita dell'intero blocco.

**Quesito n° 2** *“Provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A”;*

I beni consistono in un terreno pianeggiante con leggera declività verso Est con accessi carrabili, di cui uno posto in corrispondenza dell'angolo a Sud – Est, nella consistenza della particella n° 670, e due posti lungo il lato ovest, nella consistenza delle particelle n° 667 e 670; con rade essenze arboree costituite di piante di ulivi di tipo spontaneo e non curate. I lotti sono interamente perimetrati con muretti realizzati in corrispondenza del ciglio stradale

definito da marciapiedi o cunette per l'esattezza lungo i lati a Nord Est, Ovest ed Est mentre il lato Sud solo da muretto confinante con terreno identificato alla particella n° 671.

Fra i lotti non esiste alcuna materializzazione dei confini interni.

Si precisa che in caso di cessione ad un soggetto passivo d'IVA va calcolato il tributo sul valore aggiunto avendo il terreno natura edificabile, con aliquota 22% ed imposta di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa.

**Quesito n° 3** *“Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985”*

Risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica progr. n° 37 del 21/04/2023 dal Comune di Montalto Uffugo (CS), Servizio del territorio – Urbanistica con riscontro nella documentazione allegata.

**Quesito n° 4** *“Identifichi catastalmente l’immobile, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative”*

I beni consistono in quattro lotti identificati catastalmente presso il N.C.T. del Comune di Montalto Uffugo (CS) e precisamente:

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>
37	667	
37	668	
37	669	
37	670	

non necessitano di variazioni per aggiornamento in catasto escluso l'inclusione all' interno della perimetrazione dell' intero lotto, della particella n° 611 ipotizzata nella risposta al quesito n° 1, ovvero nell'esatta identificazione del confine catastale con la particella sopra

richiamata. Considerata la natura del terreno e la consistenza dello stesso, ovvero non essendo state rilevate opere edilizie di alcuna natura lo stesso non rientra nella casistica di denuncia al N.C.E.U.

**Quesito n° 5** *“Verifichi l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”*

I beni risultano intestati a:

# OMISSIS # Sede in # OMISSIS # – P.I. # OMISSIS # – Proprietà # OMISSIS #, in ragione di Atto del 24/06/2022 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Sede COSENZA (CS) Repertorio n. 59920 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16601.1/2022 Reparto PI di COSENZA in atti dal 07/07/2022.

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite risulta:

- TRASCRIZIONE del 05/07/2022 - Registro Particolare 16601 Registro Generale 20278 - Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Repertorio 59920/34304 del 24/06/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Sui beni non risultano iscrizioni ipotecarie.

**Quesito n° 6** *“Determini il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”*

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei terreni come sopra individuati, ricadenti in zona D/1, è stata effettuata una analisi di mercato che mira ad individuare

l'offerta e la domanda attuali e future, per un tipo di immobile sito nel medesimo segmento di mercato. Nel mercato immobiliare domanda e offerta sono fattori casuali e il prezzo è il risultato della loro intersecazione. Il mercato immobiliare mostra un andamento ciclico che comprende una fase di espansione, una fase di contrazione, una fase di recessione, e una fase di recupero. Il mercato immobiliare, riferendosi a beni complessi, con possibilità di una pluralità di utilizzazioni, si caratterizza per non presentare quasi mai i caratteri della concorrenza perfetta e della omogeneità del prodotto. Per quanto detto c'è la necessità di individuare dei sub mercati quanto più omogenei possibile. Il processo di segmentazione consiste nella individuazione di una serie di sotto insiemi dotati di simili caratteristiche, c.d. sub mercati, ciascuno dei quali definibile mercato omogeneo.

Ai fini dell'analisi economico - estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, resta definito dai seguenti principali parametri:

- Localizzazione (posizione/ubicazione dell'immobile);
- Tipologia del bene (se fabbricato o terreno);
- Destinazione d'uso/urbanistica del bene (in caso di terreni la distinzione riguarda le aree fabbricabili rispetto alle aree agricole);

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ossia di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Nel caso in esame, il segmento di mercato considerato fa riferimento a terreni, con destinazione d'uso industriale-commerciale, situati nella zona di Montalto Scalo e Taverna o nei comuni limitrofi, vicini all'uscita dell'autostrada ed aventi caratteristiche e potenzialità simili.

Per la stima è adottabile il metodo "sintetico – comparativo". Questo metodo consiste nel confronto tra il bene oggetto di valutazione ed uno o più gruppi analoghi sotto il profilo funzionale, per i quali risultino noti i prezzi in operazioni di scambio. Il confronto avviene quindi tra beni omogenei, aventi le stesse caratteristiche tipologiche. Ogni bene valutato ha un valore al metro quadrato  $x_i$ . Terminate le indagini di mercato, si calcola il valore unitario  $V_u$  facendo una media aritmetica dei valori di cui si è in possesso:

$$V_u = \frac{\sum_{x=1}^n x_i}{n}$$

A questo punto, si determinano i coefficienti correttivi  $k_i$ , che permettono di correggere il valore medio ottenuto valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene; moltiplicando i coefficienti  $k_i$  si ottiene il coefficiente di differenziazione  $K$ :

$$K = k_1 * k_2 * k_3 * \dots * k_n$$

Nel caso specifico Il valore del coefficiente  $k$  terrà conto: della presenza del vincolo archeologico e della non ancora definita lottizzazione ovvero della realizzazione delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area, per come riportato nel certificato di destinazione urbanistica.

Il valore di mercato  $V_m$  si ottiene, infine, moltiplicando il valore unitario  $V_u$  per il coefficiente di differenziazione  $K$  e per la superficie commerciale del bene  $S$ :

$$V_m = V_u * K * S$$

La superficie commerciale  $S$  in questo caso coincide con l'estensione complessiva dei terreni.

Come sopra evidenziato, per la stima degli immobili si è utilizzato il metodo comparativo; si è pertanto effettuata un'analisi di mercato alla ricerca di terreni in vendita o già venduti nell'ultimo periodo, con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima.

Le fonti utilizzate per la ricerca dei terreni sono state le Agenzie Immobiliari, tramite degli annunci pubblicati via web e tramite contatti diretti, indagini ed interviste condotte in sito ed indagini.

Non è stato possibile utilizzare come fonte l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), in quanto l'Osservatorio non fornisce i valori relativi ai terreni edificabili.

Nello specifico, ai fini della stima dei beni, sono stati comparati:

- annunci immobiliari relativi a terreni con la medesima destinazione e ubicati nella medesima area di riferimento;
- annuncio di asta immobiliare relativo a terreno a destinazione industriale ubicato nella medesima area di riferimento;
- il valore venale attribuito ai beni in oggetto dal comune, relativamente al calcolo della base imponibile cui applicare l'imposta municipale propria;
- il valore indicato nell'atto di alienazione alla Curatela Fallimentare presso Notaio De Santis del 24/06/2022, con richiamata apposita perizia dei terreni oggetto di analisi, redatta dal Geom. Giancarlo Cavalieri in data 30/06/2008, cronologico numero 4266/88 ed asseverata presso il Giudice di Pace di Cosenza;

In merito ai valori da comparare è appena il caso di osservare che: gli annunci immobiliari sono tutti recenti, la data è indicata nell'estratto di ogni relativo annuncio, la delibera comunale ai fini della determinazione del valore venale dei beni è vigente, e la perizia redatta, benchè sia stata predisposta nel 2008, è da ritenersi ancora attuale in quanto la consistenza dei beni e la destinazione urbanistica degli stessi non è variata. L'unico elemento che si è modificato rispetto alla situazione di fatto dell'epoca della valutazione del perito, è che negli ultimi due anni si è insediato nell'area oggetto di esame un grosso opificio

industriale che determinerà, una volta ultimato, un sicuro indotto occupazionale per l'area e un incremento di valore dei terreni limitrofi, tendenza già documentata dall'andamento in aumento dei prezzi di vendita riscontrabili negli annunci immobiliari, riguardanti i terreni ubicati nell'area, pubblicati negli ultimi tempi.

Qui di seguito sono riportati:

- gli annunci immobiliari;
- la delibera comunale;
- estratto dell' atto di alienazione;

1. Terreno edificabile di circa 14.820 mq, ricadente in zona residenziale-commerciale, in vendita a 670.000,00 Euro:



The screenshot shows a real estate listing from ISFIN S.R.L. featuring an aerial photograph of a large, rectangular plot of land outlined in red. The plot is situated in a rural area with some buildings and a road nearby. Below the photo, the listing details are provided: a price of € 670.000, an area of 14820 mq, and the location 'Loc. S. Antonello'. A star icon is visible next to the location. The description below the listing states: 'Terreno ad uso residenziale-commerciale di complessivi mq 14820 completamente pianeggiante. Il terreno è posizionato nelle immediate vicinanze della nuova strada che collega la zona industriale di Rende, C.da Coda di Volpe con Montalto Uffugo, Sant' Antonello.'

Screenshot di un annuncio pubblicato via web

2. Terreno edificabile di circa 3.370 mq, ricadente in zona industriale, in vendita a 135.000,00 Euro:



Terreno edificabile in Vendita

€ 135.000

3.370 m<sup>2</sup>  
superficie

Screenshot di un annuncio pubblicato via web

3. Terreno edificabile di circa 3.317 mq, ricadente in zona industriale, in vendita a 125.000,00 Euro:



Terreno edificabile in Vendita

€ 125.000

3.317 m<sup>2</sup>  
superficie

Screenshot di un annuncio pubblicato via web

4. Terreno edificabile di circa 4.700 mq, ricadente in zona industriale, asta fissata a 152.898,00 Euro:



**Terreno agricolo all'asta via Coretta, 87046 Montalto Uffugo Italia, Montalto Uffugo**  
 Montalto Uffugo • Via Coretta, 87046 Montalto Uffugo CS, Italia

da € 152.898,00 5+ locali 26/10/2023 data vendita 4.700 m<sup>2</sup> superficie

### Descrizione

ASTA TERRENO A MONTALTO UFFUGO (CS) VIA CORETTA, 87046 MONTALTO UFFUGO CS, ITALIA

Asta terreno a Montalto Uffugo (CS) [AA1980360]

Via Coretta, 87046 Montalto Uffugo CS, Italia

Appezamento di terreno di natura edificabile (zona D/2 industriale), sup. mq 4.700.

5. Valore medio di un terreno edificabile a 36 €/mq per la zona "D" come da tipologia P.R.G, calcolato secondo la seguente tabella, utilizzata dal Comune di Montalto Uffugo per il calcolo delle aliquote IMU:

#### ALLEGATO

VALORE MEDIO DI RIFERIMENTO A MQ
€ 30,00
Per aree ricadenti in zona R1, R2, R3 e P.A.I., o zone edificabili ricadenti entro i successivi 250 metri dall'asse Elettrodotto
€ 15,00

TIPOLOGIA P.R.G.	
ZONA	COEFF.
B	€ 1,20
C	€ 1,00
D	€ 0,80

TIPOLOGIA P.R.G.:  
 B=COMPLETAMENTO  
 C=ESPANSIONE  
 D=INDUSTRIALE COMMERCIALE

ZONA TERRITORIALE	
LOC.	COEFF.
TAVERNA	€ 1,50
SETTIMO	€ 1,50
MONTALTO SCALO	€ 1,50
MONTALTO CENTRO	€ 1,00
PIANETTE	€ 1,00
LUCCHETTA	€ 1,00
MADONNA DELLE GRAZIE	€ 1,00
SANT'ANTONELLO	€ 1,50
SAN NICOLA	€ 0,50
VACCARIZZO	€ 0,50
PARANTORO	€ 0,50
SANTA MARIA LA CASTAGNA	€ 0,50
COMMICELLI	€ 0,50
CALDOPIANO	€ 0,50

'VIABILITA' ESISTENTE	
STRADA	COEFF.
EX STRADA STATALE SS19	€ 1,20
STRADA PROV. CENTRO ABITATO	€ 1,20
STRADA COMUNALE O PRIVATA	€ 1,00
STRADA PROV. CASE SPARSE	€ 1,00

AREE RICADENTI IN ZONA RA DELLO STESSO P.A.I. E ZONE RICADENTI ENTRO 50 METRI (DESTRA E SINISTRA) DALL'ASSE DELL'ELETTRODOTTO "PEROLETO RIZZICONI"
€ 1,00

5. Estratto Atto di alienazione del 24/06/2022, dei beni oggetto di perizia, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI:

- con scrittura privata del 9 giugno 2009, Garrafa Michele prometteva di vendere alla società Caparelli Impianti srl tre lotti di terreno, siti in Montalto Uffugo alla località Coretto, Area PIP (Piani di inserimento Produttivo), della superficie complessiva di mq. 7880 (settemilaottocentottanta), riportati in Catasto al foglio di mappa 37, particelle 668, 669, 670, per il corrispettivo di euro 267.920,00 (Euro duecentosessantasettemilanovecentoventi);

- veniva corrisposto l'intero prezzo, ad eccezione della somma di euro 6.168,01 (Euro seimilacentosessantotto e un centesimo), ma non veniva stipulato il contratto definitivo nei termini pattuiti;

- con scrittura privata del 7 novembre 2009, Garrafa Michele prometteva di vendere alla società Caparelli Impianti srl un ulteriore lotto di terreno, sito in Montalto Uffugo alla località Coretto, Area PIP (Piani di inserimento Produttivo), della superficie complessiva di mq. 2965 (duemilanovecentosessantacinque), riportato in Catasto al foglio di mappa 37, particella 667, per il corrispettivo di euro 100.810,00 (Euro centomilaottocentodieci);

- veniva corrisposto l'intero prezzo, ma non veniva stipulato il contratto definitivo nei termini pattuiti;

6. Estratto Atto di alienazione del 24/06/2022, dei beni oggetto di perizia, Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI:

duo dovuto per il primo contratto, oltre interessi e rivalutazione a far data dal 9 giugno 2010 ed euro 14.729,20 (Euro quattordicimilasettecentoventinove e venti centesimi), quale maggiore esborso dell'imposta sostitutiva per la rivalutazione di terreni edificabili (perizia redatta dal geometra Giancarlo Cavalieri, in data 30 giugno 2008 ed asseverata di giuramento dinanzi al Cancelliere, presso il Giudice di Pace di Cosenza, in pari data, cronologico numero 4266/88 Reg. Cron.).

Nel prosieguo si riporta un prospetto dei riferimenti considerati:

<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PREZZO</u>	<u>SUPERFICIE</u>	<u>VALORE UNITARIO AL MQ</u>
1° ANNUNCIO IMMOBILIARE TERRENO	€ 670.000,00	MQ 14.820	€/MQ 45,21
2° ANNUNCIO IMMOBILIARE TERRENO	€ 135.000,00	MQ 3.370	€/MQ 40,06
3° ANNUNCIO IMMOBILIARE TERRENO	€ 125.000,00	MQ 3.317	€/MQ 37,68
ANNUNCIO ASTA IMMOBILIARE	€ 152.898,00	MQ 4.700	€/MQ 32,53
VALORE AI FINI IMU			€/MQ 36,00
VALORE ATTO DEL 24/06/2002	€ 368.730,00	MQ 10.838	€/MQ 34,02

Avendo per ogni immobile il valore al metro quadrato  $x_i$ , si può calcolare il valore unitario  $V_u$  facendo una media aritmetica dei valori di cui si è in possesso:

$$V_u = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n} = \frac{(45,21+40,06+37,68+32,53+36,00+34,02)}{6} = 37,58 \text{ €/mq}$$

Procedendo alla differenziazione con i coefficienti di ragguglio:

- vincolo gravante (vincolo archeologico) - 0.97
- riduzione del valore forfettario pari al 15% riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando che tale adeguamento rispetto agli oneri di regolarizzazione urbanistica - 0.85

a tal proposito si è proceduto all' abbattimento indicato precedentemente poiché non risulta possibile quantificare analiticamente gli oneri di regolarizzazione urbanistica in relazione alla definizione del Piano di Inserimento Produttivo (PIP) di cui i lotti fanno parte, e che tali costi potranno essere definiti in quota parte in fase di presentazione di intervento edilizio.

Ai fini valutativi e alla luce di quanto sopra descritto sarà attribuito il seguente valore unitario:

- $37,58 * 0.97 * 0.85 = 30,99 \text{ €/mq}$  # **31,00 €/mq (diconsi Trentuno/00)**;

con i seguenti valori riassuntivi divisi per lotto:

FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE ha - are - ca	VALORE UNITARIO	VALORE DI STIMA	VALORE COMPLESSIVO COMPENDIO
37	667	00 29 58	€ 31,00	€ 91 698,00	
37	668	00 25 65	€ 31,00	€ 79 515,00	
37	669	00 26 35	€ 31,00	€ 81 685,00	
37	670	00 26 80	€ 31,00	€ 83 080,00	
					€ 335 978,00

**Quesito n° 7** *“Formi lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”*

I lotti risultano già formati in maniera omogenea, coincidenti con gli identificativi catastali attuali, poiché la natura del terreno e l'uniforme destinazione urbanistica non richiedono di effettuare modifiche rispetto alla conformazione attuale degli attuali lotti che presentano tutti medesima potenzialità edilizia, un andamento ed una estensione pressoché equipollente.

LOTTO	FOGLIO	PARTICELLA	ESTENSIONE ha - are - ca	VALORE DI STIMA	CONFINI
1	37	667	00 29 58	€ 91 698,00	LATO NORD - Particella n° 611 (terreno)
					LATO SUD - Particella n° 668 (terreno)
					LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
					LATO EST - Particella n° 574 (strada)
2	37	668	00 25 65	€ 79 515,00	LATO NORD - Particella n° 667 (terreno)
					LATO SUD - Particella n° 669 (terreno)
					LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
					LATO EST - Particella n° 574 (strada)
3	37	669	00 26 35	€ 81 685,00	LATO NORD - Particella n° 668 (terreno)
					LATO SUD - Particella n° 670 (terreno)
					LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
					LATO EST - Particella n° 574 (strada)
4	37	670	00 26 80	€ 83 080,00	LATO NORD - Particella n° 669 (terreno)
					LATO SUD - Particella n° 671 (terreno)
					LATO OVEST - Particella n° 576 (strada)
					LATO EST - Particella n° 574 (strada)

**Quesito n° 8** *“Indichi se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”*

Considerando che ogni lotto possiede i requisiti minimi per consentire gli interventi urbanistici e che le conformazioni per quanto detto sopra sono regolari si deduce che, considerando anche le richieste di mercato, siano più facilmente vendibili i lotti separati, ferma restando la possibilità di unire i lotti contermini.

**Quesito n° 9** *“Accerti lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o di locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”*

Per quanto contenuto nel succitato atto a rogito del Notaio Dott. Luigi De Santis, allo stato attuale si detiene il pieno possesso del bene e non risultano alla data odierna contratti di locazione o occupazione da parte di terzi; ne è stata riscontrata l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, in relazione alla definizione del Piano di Inserimento Produttivo (PIP) di cui i lotti fanno parte, o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico per i quali si è proceduto ad effettuare detrazione sul valore complessivo. Si precisa che il tratto di strada posto sul lato nord, contermina al lotto n° 1 (particella n° 667) risulta intercluso con blocchi di calcestruzzo con catena metallica e lucchetto, e che all'interno della consistenza del lotto n° 4 (particella n° 670) risulta essere collocato un container in lamiera.

**Quesito n° 10** *“Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”*

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico ed eventuale affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**Quesito n° 11** *“Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Le caratteristiche del bene non lasciano intravedere spese fisse di gestione e manutenzione, ovvero la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, non esistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; l'unico gravame esistente consiste nello sfalcio dell'erba in corrispondenza della fascia di confine come prevenzione incendi.

**Quesito n° 12** *“Indichi se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest’ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore”*

I beni oggetto di pignoramento allo stato attuale risultano pienamente liberi.

**Quesito n° 13** *“Individui e precisi, specie in quest’ultimo caso, se a occupare l’immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo. Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell’Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene”*

I beni oggetto di pignoramento allo stato attuale risultano pienamente liberi, senza nessuna occupazione da nessun soggetto.

**Quesito n° 14** *“Accerti se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”*

Sui beni in oggetto non risultano in corso procedure espropriative per pubblica utilità.

**Quesito n° 15** *“Alleggi le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”*

Risultano redatti stralci planimetrici con riscontro nella documentazione allegata.

**Quesito n° 16** *“Depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l’altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”*

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>
1	Lotto edificatorio facente parte del Piano Insedimenti Produttivi (P.I.P.) dell' area industriale del Comune di Montalto Uffugo (CS) di forma trapezoidale confinante per 2 lati con strada, e per altro lato con lotto contermini, perimetrato da recinzione per due lati, lungo la strada, realizzata con muretto in cls	N.C.T. Foglio 37 part. 667 Qualità Seminativo Superf. Mq 2958	€ 91 698,00	Proprietà 1/1 (non occupato)

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>
2	Lotto edificatorio facente parte del Piano Insedimenti Produttivi (P.I.P.) dell' area industriale del Comune di Montalto Uffugo (CS) di forma rettangolare confinante per 2 lati con strada, e per altri 2 lati con lotti contermini, perimetrato da recinzione per due lati, lungo la strada, realizzata con muretto in cls	N.C.T. Foglio 37 part. 668 Qualità Seminativo Superf. Mq 2565	€ 79 515,00	Proprietà 1/1 (non occupato)

<b>LOTTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>DATI CATASTALI</b>	<b>PREZZO BASE</b>	<b>NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA</b>
3	Lotto edificatorio facente parte del Piano Insedimenti Produttivi (P.I.P.) dell' area industriale del Comune di Montalto Uffugo (CS) di forma rettangolare confinante per 2 lati con strada, e per altri 2 lati con lotti contermini, perimetrato da recinzione per due lati, lungo la strada, realizzata con muretto in cls	N.C.T. Foglio 37 part. 669 Qualità Seminativo Superf. Mq 2635	€ 81 658,00	Proprietà 1/1 (non occupato)

LOTTO	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	PREZZO BASE	NATURA E TITOLARITA' GIURIDICA
4	Lotto edificatorio facente parte del Piano Insediamenti Produttivi (P.I.P.) dell' area industriale del Comune di Montalto Uffugo (CS) di forma rettangolare confinante per 2 lati con strada, per un lato con lotto contermini, con lotto altra proprietà, perimetrato da recinzione per tre lati, lungo la strada e con lotto altra proprietà, realizzata con muretto in cls	N.C.T. Foglio 37 part.670 Qualità Seminativo Superf. Mq 2680	€ 83 080,00	Proprietà 1/1 (non occupato)

**Quesito n° 17** *“Alleggi una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l’identità di quest’ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene in oggetto e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”*

Risulta redatta versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell’elaborato senza l’indicazione delle generalità del debitore stralci planimetrici con riscontro nella documentazione allegata.

Dalle indagini effettuate sulla scorta della documentazione reperita e allegata e dai sopralluoghi in loco, si rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d’ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l’incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Montalto Uffugo (CS) 25 settembre 2023

Il C.T.U.  
Geom. Giuseppe VOCATURO

