

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 150/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®  **S.R.L.**
c/ 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 150/2024 R.G.E.

██████████ S.R.L.

c/

████████████████████

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ██████████

1. PREMESSA

Con decreto del 22.01.2025 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. ██████████ residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza il 28 gennaio 2025 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1), ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse, sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2); ha acquisito altresì la planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. B/3).

Nella stessa giornata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie dei soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1 e C/2). Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato, in data 30 gennaio 2025 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato la richiesta per acquisire tale atto (Cfr. All. E/1), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 03 febbraio 2025.

Con PEC del 03 febbraio 2025 (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS) il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutata; i certificati sono pervenuti con PEC del 03 e del 04 febbraio 2025 (Cfr. All. A/2).

In data 10 febbraio 2025 la sottoscritta ha presenziato il sopralluogo di primo accesso eseguito dal custode Avv. [REDACTED] (Cfr. All. A/3).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 12 febbraio 2025 (Cfr. All. A/4), la



sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

In data 25 marzo 2025, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato (Cfr. All. D/1,...,D/9) e, previo pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti amministrativi di € 65,00 effettuato con versamento sul C/C postale n. 306894 (Cfr. All. A/5), ha acquisito le necessarie copie.

Con PEC del 16 maggio 2025 (Cfr. All. A/6) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:30 del 22 maggio 2025.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 22 maggio 2025 (Cfr. All. A/7), alla presenza alla presenza della Sig.ra [REDACTED], eseguita, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima, ha ispezionato e



verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire tutti i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche. Alla luce del sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha ritenuto necessario acquisire ulteriore documentazione catastale (Cfr. All. B/4, B/5 e B/6).

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed all'esecutata a mezzo di raccomandata A/R (Cfr. All. A/8), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:*



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione (Cfr. All. C/1 e C/2), la trascrizione della Denuncia di Successione nonché dell'accettazione tacita di eredità (Cfr. All. C/3) e presso l'archivio notarile in Cosenza, l'atto di provenienza del bene pignorato (Cfr. All. E/1).

La certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2024).



Si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella certificazione notarile.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto, con PEC del 03 febbraio 2025 (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS) il certificato di stato civile e l'estratto di matrimonio con annotazione dell'esecutata; da tali certificati (Cfr. All. A/2) risulta che l'esecutata, Sig.ra [REDACTED], è di stato libero per decesso del coniuge Sig. [REDACTED] a [REDACTED] dal 09.05.2018.

4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

4.1 Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento 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 alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato residenziale (A/7) disposto su due livelli (piano terra e piano primo), oltre porticato e circostante corte esclusiva, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 28 gennaio 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n. 62, particella 528 sub 1, categoria A/7, classe 1,



consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 188 m², rendita 640,41 €, Via Lagonegro n. 9, piano T-1, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]

Dalla documentazione acquisita (Cfr. All. B/1 e B/3), nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con la corte di pertinenza esclusiva per tutti i lati.

4.2 Provveda l'esperto 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., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato residenziale (A/7) disposto su due livelli (piano terra e piano primo), oltre porticato e circostante corte esclusiva (Foto nn. 1 e 2) sito a Montalto Uffugo (CS) alla Via Lagonegro n. 21, a circa 4,5 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "Rose-Montalto Uffugo", a circa 8 km dallo svincolo di Cosenza Nord; quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo Rose – Montalto Uffugo, proseguendo a sinistra lungo la SP 241 e svoltando nuovamente a sinistra dopo circa 2 km sulla SP 247, proseguendo dopo circa 1,2 km per Via Camigliatello e poi Via delle Industrie per circa 1,3 km, svoltando infine a sinistra su Via Lagonegro.

Il fabbricato residenziale è ubicato in un'area del territorio comunale con destinazione agricola secondo il PRG (Cfr. All. D/6) ed in ambito Urbanizzabile Misto – MIX 2



secondo il PSC; tali ambiti sono destinati a costituire nuovi quartieri produttivi/residenziali (Cfr. All. D/7).

Il fabbricato dista circa 16 km dal Municipio della città e circa 5,7 km dall'Università della Calabria; è ubicato in una zona che rappresenta un polo industriale vitale per Montalto Uffugo, un'area industriale moderna e in espansione, con infrastrutture recenti e opportunità per attività produttive e logistiche, pertanto presenta diverse criticità ambientali; in particolare l'immobile dista circa 10 km dall'azienda nel settore della gestione integrata dei rifiuti Calabria Maceri, circa 2 km dallo stabilimento Kratos SPA, impianto di depurazione delle acque reflue che serve numerosi comuni dell'area urbana cosentina, interessato da malfunzionamenti o ritardi nei lavori di adeguamento che hanno causato problemi ambientali, come denunciato da cittadini e comitati locali, a circa 1,4 km dallo stabilimento ButanGas spa.

Il fabbricato è dotato di struttura portante in cemento armato e confina su tutti i lati con la corte circostante. Le finiture esterne si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri. Le pareti sono tinteggiate di bianco, ad eccezione di alcune porzioni rivestite in pietra naturale. La copertura è a falde, con manto in tegole. Il sistema di raccolta delle acque meteoriche è costituito da canali di gronda e discendenti in lamiera (Foto nn. 3, ..., 6,).

L'immobile è composto da un ingresso con vano scala (Foto n. 7), da un soggiorno (Foto n. 8), da una cucina-sala da pranzo (Foto n. 9), da un angolo cottura (Foto n. 10), da un vano attualmente utilizzato come studio (Foto n. 11) e da un bagno (Foto n. 12) al piano terra; da tre camere da letto (Foto nn. 13, 14 e 15), da un bagno (Foto n. 16) e da un disimpegno (Foto n. 17) al piano primo; i due piani sono collegati da una scala interna in muratura rivestita in legno con ringhiera in ferro



(Foto n. 18); sono presenti un portico al piano terra (Foto nn. 4, 5 e 19), un ampio terrazzo (Foto nn. 6 e 20) ed un balcone (Foto nn. 6 e 21) al piano primo.

L'appartamento, con altezza pari a 2,80 m al piano terra e 2,75 m al piano primo, presenta una superficie lorda complessiva pari a circa 182,00 mq.

Si precisa che per 36,00 mq della suddetta superficie (angolo cottura, vano adibito a studio e bagno al piano terra), attualmente utilizzati in modo abusivo come abitazione, si prevede la messa in pristino della destinazione non residenziale così come descritto nel Par. 4.3.

L'accesso principale avviene tramite un portone in legno di colore bianco, ubicato sul fronte corte; sono inoltre presenti ulteriori due ingressi secondari tramite portoncini collocati lungo il portico. Il collegamento al piano primo avviene anche tramite una scala esterna in struttura metallica, rivestita con materiale ceramico, posizionata sul prospetto posteriore dell'edificio (Foto n. 22).

I pavimenti sono in materiale ceramico di tipo economico, con formati e tonalità differenti nei vari ambienti, ad eccezione del disimpegno al piano primo, dove si rileva la presenza di pavimentazione in granito; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno, sia scorrevoli che a battente; gli infissi esterni sono in alluminio in diverse colorazioni (bianco, rosso e verde) con elementi oscuranti costituiti da persiane alla romana dello stesso materiale, sono presenti zanzariere e soglie in granito.

I bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, quello al piano terra è provvisto di doccia, lavabo inserito in una struttura in muratura, bidè e wc; inoltre in corrispondenza del sottoscala, è presente una zona attrezzata con armadietti a muro (Foto n. 12); il bagno al piano primo è munito di vasca, lavabo, wc, bidè (Foto n. 16); entrambi presentano aerazione naturale.



Si segnala la presenza di problematiche riguardanti la ridotta portata dell'acqua ai sanitari del piano primo, presumibilmente imputabili alla vetustà dell'impianto idrico.

Da una delle camere da letto al piano primo (Foto n. 14) si accede al balcone, avente una superficie calpestabile di circa 5,50 mq, pavimento con mattonelle ceramiche, il perimetro è delimitato da un parapetto in muratura, protetto da copertina di protezione in materiale lapideo (Foto n. 21); dal balcone è possibile accedere anche all'ampio terrazzo, avente una superficie calpestabile di circa 32,00 mq con pavimento in gres porcellanato, delimitato anch'esso da un parapetto in muratura, protetto da copertina in materiale lapideo (Foto n. 20). Il terrazzo risulta coperto da una tettoia con struttura e pilastri in legno e copertura in coppi; a tale terrazzo si accede anche dal bagno posto al piano primo. È stata riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua con manifestazioni di efflorescenze saline e fenomeni di umidità ascendente, che interessano la superficie del terrazzo, comportando ripercussioni anche sugli ambienti ubicati al piano inferiore. Sia il balcone che il terrazzo sono raggiungibili anche dalla scala esterna in ferro (Foto n. 22).

Il portico presenta struttura in muratura con i pilastri rivestiti in pietra naturale, la copertura in coppi, con grondaia, scossaline e discendenti in lamiera; ha una superficie calpestabile di circa 31,50 mq, presenta pavimento in gres porcellanato con presenza di cubetti in pietra, è raggiungibile dalla corte (Foto nn. 4, 5 e 19).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alla rete idrica comunale, è sprovvisto invece di collegamento alla fognatura comunale ed è dotato di sistema di raccolta reflui mediante pozzo nero, posizionato nella corte prospiciente il prospetto retrostante (Foto n. 23).



L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti in alluminio collegati a una stufa idro a legna/pellet (Foto n. 8), installata nel soggiorno. Al piano terra, sempre nel soggiorno, è presente un caminetto (Foto n. 8), che, alla data del sopralluogo, risultava inutilizzabile in quanto necessitante di interventi manutentivi.

All'interno della corte è installato un bombolone per gas, collocato in una struttura interrata a forma di pozzo (Foto n. 24), utilizzato esclusivamente per la produzione di acqua calda sanitaria.

Sono presenti quattro climatizzatori a pompa di calore (caldo/freddo) di più recente installazione. Si rileva, inoltre, la presenza di ulteriori apparecchi datati, risultati obsoleti e non più funzionanti.

Alla data del sopralluogo la corte del fabbricato si presentava con una superficie complessiva superiore a quella risultante dagli accertamenti catastali, comprensiva di un garage e di accessi sia carrabile che pedonale direttamente da Via delle Industrie – strada a scorrimento veloce di recente realizzazione che collega le aree industriali di Montalto Uffugo e Rende. Tuttavia sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione acquisita, la corte esclusiva di pertinenza del fabbricato pignorato risulta di estensione inferiore. La fascia di corte in cui si trovano il garage e gran parte dell'area carrabile (Foto nn. 25 e 26) ricade nella particella catastale 968 ex 396, che non è oggetto di pignoramento (cfr. All. B/1, B/5 e D/9). L'accesso carrabile al fabbricato avviene attualmente attraverso una porzione della suddetta particella non pignorata, situata in prossimità del confine con Via delle Industrie, nonché tramite parte della particella 1009, risultante dagli accertamenti catastali di proprietà del Comune di Montalto Uffugo (Cfr. All. B/6). Pertanto, in caso di futura alienazione dell'immobile pignorato, dovrà essere garantito un diritto di passaggio pedonale.



Si evidenzia, che la fascia della corte pignorata, posta in adiacenza a Via delle Industrie, ha una lunghezza di circa 4,5 metri (Cfr. All. B/1), ma si trova ad una quota altimetrica differente rispetto al piano stradale (Foto n. 28).

Alla luce di quanto descritto si rendono necessari interventi di delimitazione fisica della corte al fine di garantirne l'autonoma identificazione, nonché una verifica e un'eventuale revisione della dimensione e conformazione dell'accesso.

La porzione di corte esclusiva pignorata presenta confini delimitati con muretti rivestiti in pietra e sovrastante ringhiera in ferro, eccetto per il confine con la p.lla 968; si presenta con ampie aree pavimentate in diversi materiali (pietra, gres porcellanato, ecc.), zone sistemate a verde con presenza di varie essenze naturali, qualche albero da frutto, alberi ad alto fusto, siepi e aiuole (Foto nn. 3, 4, 5, 6, 23, 24, 29, 30 e 31); erano presenti sia il sistema di illuminazione che quello di irrigazione, ma attualmente non sono più attivi, in quanto obsoleti. Nella zona della corte adiacente l'ingresso all'immobile è stato realizzato un gazebo, non presente in progetto, di cui si prevede la demolizione/rimozione (Cfr. Par. 4.3), costituito da pilastri e struttura in legno ancorata al suolo, copertura rigida in tegole con grondaie e discendenti in alluminio, pavimento in gres porcellanato su platea in cemento di dimensioni 3,30 m x 3,30 m (Foto nn. 31 e 32). In un'altra porzione della corte, ubicata sul retro del fabbricato, sono presenti strutture precarie realizzate con materiali eterogenei e delimitate da reti e altri elementi di contenimento, attualmente adibite a ricovero per animali (Foto nn. 33 e 34).

In aderenza alla corte esclusiva dell'immobile pignorato è presente una piccola costruzione (Foto n. 35), edificata sulla particella catastale 526 (Cfr. All. B/4) – non oggetto di pignoramento – di proprietà dell'esecutata. In sede di eventuale vendita



dell'immobile pignorato, dovrà essere garantito un diritto di accesso funzionale alla fruizione del suddetto manufatto.

Si precisa che una porzione della corte, posta a confine con Via delle Industrie e avente una superficie pari a 77 mq, risulta, sebbene inclusa nella planimetria catastale in atti (Cfr. All. B/3), attualmente identificata con la particella catastale n. 998 (Cfr. All. B/1), non pignorata, facente parte altresì della sede stradale (Via Delle Industrie) a seguito della costituzione avvenuta in data 19.08.2019 (Cfr. All. B/1 e B/4); pertanto, per gli opportuni approfondimenti in merito alle necessarie rettifiche catastali, si rimanda al Par. 4.6.

La superficie della corte, determinata sulla base dell'esame della documentazione acquisita (Cfr. All. B/1, ..., B/4) e degli accertamenti effettuati in loco, al netto dell'ingombro del fabbricato e del portico, nonché delle particelle 998 e 968 per quanto sopra riportato, risulta pari a circa 738 mq.

Si ribadisce che i locali al piano terra (angolo cottura, vano adibito a studio e bagno – Foto nn. 10, 11 e 12), attualmente utilizzati abusivamente come residenziali, risultano in difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Montalto Uffugo (Cfr. All. D/2) e a quelli da perfezionare (Cfr. All. D/4), depositando la documentazione integrativa richiesta (Cfr. All. D/5). Tali spazi saranno pertanto computati nella superficie commerciale come vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non residenziali (ad esempio cantina o legnaia). Per le procedure di sanatoria e il ripristino dello stato dei luoghi si rimanda al Par. 4.3.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando la superficie



dei locali per i quali è previsto il ripristino della destinazione d'uso non residenziale, del portico, del terrazzo, del balcone e della corte di pertinenza esclusiva per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie lorda residenziale = 146,00 mq	Superficie commerciale = 208,00 mq
Superficie lorda non residenziale = 36,00 mq	
Superficie balcone = 5,50 mq	
Superficie terrazzo = 32,00 mq	
Superficie portico = 31,50 mq	
Superficie corte di pertinenza esclusiva = 738,00 mq	

Essendo la proprietaria una persona fisica, la vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA.

4.3 Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) si evince che la costruzione dell'immobile pignorato è avvenuta posteriormente al 1967, come meglio specificato nel paragrafo successivo.

4.4 Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il



controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale pignorato - ex fabbricato rurale - è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 30 del 06 giugno 1987 rilasciata al Sig. [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato rurale a due piani con struttura portante in cemento armato (Cfr. All. D/1).

In data 15 maggio 1997 è stata rilasciata al Sig. [REDACTED] la Concessione Edilizia n. 21 per la ristrutturazione e l'ampliamento di un fabbricato rurale esistente a due piani, previa realizzazione di due corpi di fabbrica ad un piano destinati a cantina, legnaia, locale autoclave e porticato (Cfr. All. D/2).



In data 07 aprile 2005 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 44 (Cfr. All. D/3) al Sig. [REDACTED] per la realizzazione di una tettoia a copertura di un terrazzo del fabbricato esistente, con strutture portanti in legno.

In data 09 luglio 2019 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED], SCIA prot. 15644 (Cfr. All. D/4), relativa al cambio di destinazione d'uso di parte del piano terra, in origine destinato ad attività agricola. Si precisa che ad oggi l'efficacia della segnalazione suddetta è subordinata alla produzione della documentazione integrativa richiesta dal Comune di Montalto Uffugo (CS) – Servizio del Territorio – Urbanistica con raccomandata A/R prot. n. 18 del 02 gennaio 2020 (Cfr. All. D/5), che alla data degli accertamenti effettuati non è stata depositata presso gli uffici competenti.

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse autorizzazioni (Cfr. All. D/1,...,D/4) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

1. il piano terra del fabbricato risulta attualmente ad uso residenziale per l'intera superficie;
2. lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne;
3. presenza di nuove aperture esterne non previste nel progetto approvato, nonché variazioni tipologiche e dimensionali di altre aperture esistenti;
4. presenza di una scala esterna che permette l'accesso al piano primo, non prevista in progetto;
5. presenza, sull'area di corte, di un gazebo con struttura fissa e stabile, non presente in progetto;



6. presenza di strutture precarie realizzate con materiali eterogenei e delimitate da reti e altri elementi di contenimento, attualmente adibite a ricovero per animali, ricadenti su una porzione della corte.

L'abuso n. 1 (ampliamento della superficie residenziale) realizzato in assenza di titolo abilitativo e non conforme alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, non è sanabile ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; la sottoscritta ritiene necessario procedere alla messa in pristino della destinazione non residenziale dei locali, come da SCIA prot. n. 15644 del 09 luglio 2019 – ambienti denominati D, E e F (Cfr. All. D/4 e D/5), non perfezionata, mantenendo non residenziale i locali al piano terra (angolo cottura, vano adibito a studio e bagno – Foto nn. 10, 11 e 12), così da non comportare aumento di volumetria, con le opere di seguito specificate:

- demolizione della struttura in muratura (piano lavabo in piastrelle e sottostanti sportelli), smontaggio e rimozione dei sanitari esistenti, rimozione degli arredi fissi, specchiere e accessori, nel locale bagno;
- fornitura e posa in opera di porta interna battente completa di controtelaio al fine di garantire una chiusura funzionale del locale bagno oggetto di demolizione;
- rimozione degli arredi ed accessori nei vani (angolo cottura e studio);
- finiture ed opere accessorie di modesta entità per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte;
- oneri relativi al trasporto e al conferimento in discarica dei materiali di risulta, in conformità alla normativa vigente.



Tali spazi sono stati computati nella superficie commerciale come vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, non residenziali (ad esempio cantina, legnaia, locale macchine (Cfr. All. D/2)).

Gli abusi 2, 3 e 4 realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA in sanatoria per modifiche non strutturali e cambio di destinazione d'uso al piano terra), tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale.

Per gli abusi 5 e 6 si prevede la demolizione/rimozione comprensiva di trasporto e conferimento a discarica autorizzata.

Il costo presunto per la messa in pristino, per sanare le difformità riscontrate e per la demolizione/rimozione del gazebo e delle strutture precarie ricadenti sulla corte è pari a circa € 6.200,00, comprensivo di manodopera, oneri, oblazione, diritti di segreteria e competenze tecniche.

Alla luce di quanto descritto nel par. 4.2 si rendono necessari interventi di delimitazione fisica della corte al fine di assicurarne una chiara identificazione e un accesso autonomo. A tal fine, si prevedono le seguenti lavorazioni:

- rilievo tecnico da parte di un professionista abilitato, finalizzato alla precisa individuazione dei confini della corte;



- realizzazione di recinzione con paletti in ferro e rete metallica, posata su apposita opera di fondazione, lungo il confine con la particella n. 968 per una lunghezza di circa 48 metri;
- adeguamento dell'ingresso, con revisione della dimensione e della conformazione del varco di accesso, con eventuale installazione di nuovo cancello, demolizione del muro esistente, prevedendo un nuovo accesso carrabile, completo di cancello, alla p.lla 968, non pignorata.

Il costo complessivo stimato per l'esecuzione delle suddette opere è pari a circa € 7.000,00, comprensivo di materiali, manodopera, prestazioni professionali per il rilievo tecnico e per la presentazione di apposito titolo abilitativo relativo alle opere di sistemazione esterna, eventuali oneri, opere accessorie e quanto altro occorre per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

Il fabbricato residenziale ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune Montalto Uffugo (CS), in zona agricola del P.R.G. di cui si allega uno stralcio (Cfr. All. D/6) e in ambito Urbanizzato Misto – MIX 2 del Piano Strutturale Comunale; si allega uno stralcio del P.S.C. (Cfr. All. D/7) ed uno stralcio del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.) (Cfr. All. D/8).

4.5 Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.



4.6 Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, 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.

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. B/2 e C/1 e C/2), aver esaminato la copia dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1) e la trascrizione della Denuncia di Successione nonché dell'accettazione tacita di eredità (Cfr. All. C/3), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 28 gennaio 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n. 62, particella 528 sub 1, categoria A/7, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 199 m², totale escluse aree scoperte 188 m², rendita 640,41 €, Via Lagonegro n. 9, piano T-1, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata ad [REDACTED]



Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali (Cfr. All. B/1, ..., B/5), durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- lieve difformità nella distribuzione interna degli spazi;
- presenza di una scala esterna che permette l'accesso al piano primo;
- assenza o difformità dimensionali delle aperture esterne;
- incongruenza nella planimetria in atti relativa alla corte di pertinenza esclusiva, la cui superficie risulta maggiore rispetto alla reale consistenza, in quanto erroneamente comprensiva della particella n. 998 (77 mq), attualmente facente parte della sede stradale di Via delle Industrie;
- superficie catastale e consistenza in visura non coerente con lo stato di fatto, da sottoporre a ricalcolo, anche a seguito degli abusi rilevati che vanno sanati (Cfr. Par. 4.3);
- la categoria catastale attribuita all'immobile non appare coerente con la destinazione A/7, sia perché, per la necessaria sanatoria degli abusi edilizi, dovrà essere demolito il secondo bagno con conseguente riduzione del numero dei servizi igienici, sia per la presenza di finiture non di pregio, sia per la dotazione impiantistica modesta. Si ritiene pertanto necessaria una verifica per individuare una destinazione catastale più congrua;
- errata indicazione toponomastica, con riferimento al numero civico, n. 21 anziché 9, presente in visura.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate, previa regolarizzazione edilizia, è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con causale altre (esatta rappresentazione



grafica e toponomastica), per un costo complessivo di circa € 700,00 comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

4.7 Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato. Il bene pignorato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in parte (1/4) con atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19 ottobre 1995 rep. 13235 (Cfr. All. E/1) trascritto a Cosenza in data 06 novembre 1995 ai nn. 25904 R.G. e 21401 R.P. (Cfr. All. C/1) ed in parte (3/4) per successione ereditaria, in morte del Sig. [REDACTED], apertasi il 09 maggio 2018, trascritta a Cosenza in data 11 giugno 2019 ai nn. 14946 R.G. e 11856 R.P. (Cfr. All. C/1 e C/3), con accettazione tacita di eredità trascritta a Cosenza il 23 dicembre 2024 ai nn. 38524 R.G. e 31909 R.P. (Cfr. All. C/3).

Provenienza al Sig. [REDACTED] in parte (1/2) con atto di Donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 19 ottobre 1995 rep. 13235 (Cfr. All. E/1) trascritto a Cosenza in data 06 novembre 1995 ai nn. 25903 R.G. e 21400 R.P. (Cfr. All. C/2) e in parte (1/4) con atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19



ottobre 1995 rep. 13235 (Cfr. All. E/1) trascritto a Cosenza in data 06 novembre 1995 ai nn. 25904 R.G. e 21401 R.P. (Cfr. All. C/2).

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024).

L'immobile pignorato appartiene alla Sig.ra [REDACTED] per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

4.8 Provveda l'esperto a verificare 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 e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici della Sig.ra [REDACTED], eseguita, di tutte le formalità a favore e contro (di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All. C/1)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 06/11/1995 Reg. Part. 21401 Reg. Gen. 25904

Atto tra vivi

Compravendita



Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 11/06/2019 Reg. Part. 11856 Reg. Gen. 14946

*Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS)*

Pubblico ufficiale Cosenza

Repertorio 123653/88888 del 21/05/2019

3. Nota del 23/12/2024 Reg. Part. 31909 Reg. Gen. 38524

*Atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità
Immobili siti in Montalto Uffugo (CS)*

Pubblico ufficiale Tribunale di Cosenza

Repertorio 72480 del 24/01/2024

Iscrizioni contro:

1. Nota del 07/10/2011 Reg. Part. 4496 Reg. Gen. 27932

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 79160/31320 del 06/10/2011

Immobili siti in Montalto Uffugo (CS)

Soggetto terzo datore d'ipoteca

Trascrizioni contro:

1. Nota del 21/10/2024 Reg. Part. 25910 Reg. Gen. 31245

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale UNEP C/O Tribunale di Cosenza

Repertorio 3241 del 10/09/2024



Immobili siti in *Montalto Uffugo (CS)*

Da ulteriori ispezioni (Cfr. All. C/2) di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione, oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 06/11/1995 Reg. Part. 21400 Reg. Gen. 25903

Atto tra vivi

Donazione accettata

Pubblico ufficiale [REDACTED]

4.9 *Provveda l'esperto a determinare 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 quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della 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.*

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.



Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Foto n. 36), agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio delle città Montalto Uffugo (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili.

La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato - prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

Il valore attribuito all'immobile tiene conto sia della localizzazione, in un'area industriale moderna e in espansione del Comune di Montalto Uffugo, caratterizzata tuttavia da rilevanti criticità ambientali per la presenza di impianti industriali e attività potenzialmente impattanti (impianto di depurazione Kratos SPA, stabilimento ButanGas, azienda Calabria Maceri), sia delle condizioni manutentive e funzionali riscontrate. In particolare, si evidenziano problematiche di ridotta portata idrica ai sanitari del piano primo, la presenza di infiltrazioni d'acqua e fenomeni di umidità ascendente con efflorescenze saline sul terrazzo, la mancanza di collegamento alla rete fognaria comunale, sostituita da sistema di smaltimento con pozzo nero. Ulteriori elementi che incidono negativamente sul valore di mercato sono le criticità relative agli accessi: l'accesso carrabile al fabbricato avviene attualmente non in modo diretto dalla pubblica Via delle Industrie, bensì attraverso una porzione di particella non compresa nel pignoramento, situata in prossimità del confine stradale, e tramite parte della particella 1009, risultata dagli accertamenti catastali di proprietà del Comune di Montalto Uffugo (Cfr. All. B/6). Ne consegue che, in caso di futura



alienazione dell'immobile pignorato, dovrà essere formalmente garantito un diritto di passaggio a favore dell'acquirente per consentire l'accesso all'immobile, considerato che la corte di pertinenza pignorata, pur confinante con la via pubblica per circa 4,5 metri (Cfr. All. B/1), presenta una quota altimetrica differente rispetto al piano stradale (Foto n. 28), che rende di fatto non praticabile un accesso diretto.

Parallelamente, si segnala che in aderenza alla corte esclusiva del bene pignorato è presente una piccola costruzione (Foto n. 35), edificata sulla particella catastale 526 – non oggetto di pignoramento – di proprietà dell'esecutata. Pertanto, in sede di vendita, dovrà essere garantito anche un diritto di passaggio a favore della proprietaria della suddetta costruzione, per consentirne la fruizione.

Si segnala inoltre la categoria catastale attribuita all'immobile non appare coerente con la destinazione A/7, sia perché, per la necessaria sanatoria degli abusi edilizi, dovrà essere demolito il secondo bagno con conseguente riduzione del numero dei servizi igienici, sia per la presenza di finiture non di pregio, sia per la dotazione impiantistica modesta. Si ritiene pertanto necessaria una verifica per individuare una destinazione catastale più congrua.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 790,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 790,00 €/mq x 208,00 mq = 164.320,00 €



In definitiva il prezzo base dell'immobile, al netto delle decurtazioni, è pari a:

Valore base di stima	€	164.320,00
Sottrazione del 15%	€	24.648,00
Costi per la messa in pristino e per sanare gli abusi edilizi	€	6.200,00
Costi per interventi di delimitazione fisica della corte al fine di assicurarne una chiara identificazione e un accesso autonomo		7.000,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	700,00
PREZZO BASE	€	125.772,00

4.10 *Provveda l'esperto a formare 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.*

L'immobile pignorato è costituito da un fabbricato residenziale (A/7) disposto su due livelli (piano terra e piano primo), oltre porticato e circostante corte esclusiva, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Valore – Prezzo base	€ 125.772,00
Superficie commerciale	208,00 mq
Confini	confina con la corte di pertinenza esclusiva per tutti i lati

4.11 *Provveda l'esperto ad accertare 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 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. 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di 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.

I titoli legittimanti il possesso del bene - Compravendita del 1995 (Cfr. All.

E/1) e Successione ereditaria, in morte del Sig. [REDACTED], apertasi il 09 maggio 2018, trascritta a Cosenza in data 11 giugno 2019 (Cfr. All. C/3), hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024).

Alla data dei sopralluoghi (Cfr. All. A/3 e A/7) l'immobile pignorato risultava abitato ed utilizzato dalla Sig.ra [REDACTED], eseguita, con [REDACTED]

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Ai fini della stima si può ritenere libero. Non esistono contratti di



locazione opponibili alla procedura esecutiva. Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

L'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici di inalienabilità o indivisibilità, nonché a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici.

4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.13 Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si allega la planimetria – piano terra e piano primo (Cfr. All. F/1) dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 22 maggio 2025.

Si riporta una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

4.14. Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o 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.



Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", la relativa descrizione sintetica contenente tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

4.15. Provveda l'esperto ad allegare 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 25.2.2008), 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 dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbali di sopralluogo**

1. Richiesta con PEC 03 febbraio 2025 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS)
2. Certificato di stato civile ed estratto di matrimonio
3. Verbale di primo accesso del 10 febbraio 2025
4. Richiesta con PEC del 12 febbraio 2025 all'ufficio tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS) per l'accesso agli atti



5. Pagamento diritti di segreteria per accesso agli atti e rilascio copie – Versamento su C/C postale n. 306894 del Comune di Montalto Uffugo (CS)
6. Comunicazione con PEC del 16 maggio 2025 alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:30 del 22 maggio 2025
7. Verbale di sopralluogo del 22 maggio 2025
8. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

• **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa
2. Visura storica dell'immobile di interesse nel catasto fabbricati e nel catasto terreni
3. Planimetria catastale
4. Visura catastale per soggetto – Sig.ra [REDACTED]
5. Visura catastale della p.lla 968 del foglio 62
6. Visura catastale della p.lla 1009 del foglio 62

• **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare**

- [REDACTED] Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra [REDACTED]
2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative al Sig. [REDACTED]
 3. Trascrizione della Denuncia di Successione e dell'accettazione tacita di eredità

• **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**

1. Concessione Edilizia n. 30 del 06 giugno 1987
2. Concessione Edilizia n. 21 del 15 maggio 1997
3. Permesso di Costruire n. 44 del 07 aprile 2005
4. SCIA prot. 15644 del 09 luglio 2019
5. Nota Prot. n. 18 del 02 gennaio 2020 rilasciata dal Comune di Montalto Uffugo (CS) – Servizio del Territorio – Urbanistica
6. Stralcio del PRG - Comune di Montalto Uffugo (CS)
7. Stralcio del Piano Strutturale Comunale PSC - Comune di Montalto Uffugo (CS)
8. Stralcio del Regolamento Edilizio e Urbanistico (R.E.U.)
9. DIA prot. 3839 del 28 febbraio 2003

• **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di donazione accettata e compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 19 ottobre 1995 rep. 13235



- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetria immobile - PT e P1 - rilevata durante il sopralluogo del 22 maggio 2025

- **Documentazione fotografica costituita da 36 fotografie**

Rogliano (CS), 12.09.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

