

TRIBUNALE DI COSENZA

-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 177/2024 R.G.E.

S.R.L.

C/

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**Procedura Esecutiva N. 177/2024 R.G.E.**

[REDACTED] S.R.L.
C/ [REDACTED]

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]**1. PREMESSA**

Con ordinanza del 03.02.2025 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] 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 in epigrafe, 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.

Acquisite le prime cognizioni di merito, a seguito di un accurato studio del fascicolo d'ufficio, la sottoscritta iniziava le operazioni di consulenza al fine di adempiere al mandato conferitole.



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza nei giorni 04 e 17 febbraio 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, per entrambi gli immobili pignorati, copia degli estratti di mappa catastali (Cfr. All. B/1 e B/2) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/e e B/4); a seguito di opportune istanze la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia delle planimetrie catastali dei beni (Cfr. All. B/5 e B/6).

Nei giorni 17 e 18 febbraio 2025 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 ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione; si allegano le suddette visure in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, C/2 e C/5). Per effettuare un controllo incrociato, sono state acquisite anche le visure ipotecarie per entrambi gli immobili di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. C/3 e C/4).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte uno degli immobili pignorati, in data 18 febbraio 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 nella stessa giornata.

Alla luce della documentazione acquisita relativa all'immobile sito nel Comune di Cosenza, pervenuto per successione ereditaria, la sottoscritta ha proceduto alla



verifica della trascrizione del certificato di denuncia di successione (Cfr. All. C/2); tuttavia, alla data del 17 febbraio 2025, non risultava ancora trascritto l'atto di accettazione (espressa o tacita), circostanza confermata anche nella certificazione notarile allegata al fascicolo depositato dal creditore. Pertanto, in data 20 febbraio 2025, ha provveduto a depositare telematicamente apposita istanza (Cfr. All. A/1), segnalando l'incompletezza della documentazione ipocatastale e richiedendo alla S.V.I. le determinazioni di competenza.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente relativamente all'immobile con documentazione ipocatastale completa, con PEC del 25 febbraio 2025 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila (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 01 aprile 2025, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la



documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato; tali copie (Cfr. All. D/1, D/3, D/5, ..., D/14) sono state ritirate presso l'ufficio in Spezzano della Sila (CS) il 10 aprile 2025, previo pagamento dei diritti di accesso agli atti - urbanistica, effettuato con bonifico in pari data (Cfr. All. A/3).

In data 16 aprile 2025, la sottoscritta ha partecipato all'udienza fissata dalla S.V.I. per l'esame delle richieste formulate con l'istanza depositata in data 20 febbraio 2025 (Cfr. All. A/1). Nel corso dell'udienza (Cfr. All. A/4) è stato preso atto del ripristino della continuità delle trascrizioni mediante trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (Cfr. All. C/6); pertanto, la S.V.I. ha autorizzato la sottoscritta a proseguire nelle operazioni di stima, disponendo nuovi termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente relativamente all'immobile sito in Cosenza, per il quale è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni, con PEC del 18 aprile 2025 (Cfr. All. A/5), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza 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.

La sottoscritta ha appreso dall'Avv. [REDACTED], custode giudiziario della presente procedura esecutiva, già custode in altra procedura (estinta) avente ad oggetto il medesimo bene sito nel Comune di Cosenza, che l'immobile in questione risulta erroneamente identificato catastalmente con la particella riferita al fabbricato confinante, anziché a quello di cui esso fa parte.

Pertanto, si è provveduto a richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Cosenza la documentazione relativa al fabbricato corretto e ad acquisire l'elaborato planimetrico e l'elenco subalterni (Cfr. All. B/7) riferiti alla particella che indentifica il fabbricato a cui appartiene l'immobile pignorato; successivamente, la visura catastale con dati catastali dedotti dall'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/7).

Con PEC del 12 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 15 maggio 2025, a partire dall'immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila – Camigliatello.

Per aderire alla richiesta dell'esecutata - *giusta comunicazione pervenuta al custode giudiziario*, Avv. [REDACTED], con PEC del 14 maggio 2025 - impossibilitata a presenziare le operazioni di sopralluogo fissate per il giorno 15 maggio 2025 alle ore 10:30, la sottoscritta con PEC del 14 maggio 2025 ha rinviato le stesse a data da concordare (Cfr. All. A/7).

Con PEC del 03 luglio 2025 (Cfr. All. A/8) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la nuova data delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:30



dell'08 luglio 2025, a partire dall'immobile sito nel Comune di Spezzano della Sila – Camigliatello.

Durante il sopralluogo dell'08 luglio 2025 (Cfr. All. A/11), la sottoscritta, unitamente all'Avv. [REDACTED] in qualità di custode giudiziario, ha constatato la mancata presenza della parte debitrice o di un suo delegato necessari a consentire l'accesso all'immobile pignorato, nonostante il preavviso inviato a mezzo PEC in data 03 luglio 2025 al procuratore della parte debitrice, Avv. [REDACTED]. In tale occasione, dopo aver effettuato una generale ricognizione dei luoghi, sono state eseguite alcune ritrazioni fotografiche.

Con PEC del 09 luglio 2025 (Cfr. All. A/9), la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la data fissata per un secondo sopralluogo in Camigliatello – Spezzano della Sila (CS), previsto per le ore 10:30 del 10 luglio 2025, precisando che, in caso di ulteriore diniego all'accesso, si sarebbe proceduto con accesso forzato all'immobile, eventualmente con l'ausilio di un fabbro.

Durante il sopralluogo del 10 luglio 2025 (Cfr. All. A/11), la sottoscritta, unitamente all'Avv. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario, e al Sig. [REDACTED], figlio della debitrice, che ha consentito l'accesso all'immobile per poi allontanarsi, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile, disabitato da tempo, nonché lo stato degli impianti presenti. Dopo aver esaminato le caratteristiche tecniche, le finiture e rilevato il pessimo stato di manutenzione e conservazione, la sottoscritta ha provveduto a eseguire tutti i rilievi metrici necessari, in considerazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici competenti, ed ha inoltre effettuato dettagliate ritrazioni fotografiche.



A seguito del sopralluogo presso l'immobile sito in Spezzano della Sila (CS), si è reso necessario acquisire indicazioni in merito alla sanabilità delle difformità edilizie riscontrate. Tale necessità è sorta in considerazione della rilevanza e gravità delle difformità emerse, che hanno reso opportuno richiedere chiarimenti all'Ufficio Tecnico comunale, il quale ha convocato un incontro per il 22 luglio 2025.

Con PEC del 16 luglio 2025 (Cfr. All. A/10), la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la data per il prosieguo delle operazioni di sopralluogo presso l'immobile pignorato sito in Cosenza, Corso Mazzini, previsto per le ore 18:00 del 22 luglio 2025.

In data 21 luglio 2025, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cosenza, al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato (Cfr. All. D/2, D/4, D/15, ..., D/19).

Durante il sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. A/11), la sottoscritta, unitamente all'Avv. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario, e al Sig. [REDACTED], figlio della debitrice, che ha consentito l'accesso all'immobile per poi allontanarsi, ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile, attualmente adibito a deposito, nonché lo stato degli impianti presenti. Dopo aver esaminato le caratteristiche tecniche, le finiture e rilevato lo stato di manutenzione e conservazione, la sottoscritta ha provveduto a eseguire tutti i rilievi metrici necessari, in considerazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate presso gli uffici competenti, ed ha inoltre effettuato dettagliate ritrazioni fotografiche.

Con mail del 24 luglio 2025 (Cfr. All. A/12) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio dott. Giuseppe Bartoletti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato in Cosenza. Tali informazioni sono



pervenute con PEC del 31 luglio 2025 (Cfr. All. A/13) a firma dell'Avv. [REDACTED],
procuratore e difensore del dott. [REDACTED], amministratore del condominio
Palazzo Cava, Corso Mazzini n. 292 (Cfr. All. A/14).

Considerata la particolare gravità delle difformità edilizie riscontrate relativamente al
fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato a Cosenza, si è reso necessario
acquisire specifiche indicazioni dall'Ufficio Tecnico del Comune, che ha convocato un
incontro per il 18 agosto 2025.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla
disposizione del Giudice dell'esecuzione, ha provveduto a trasmettere copia della
relazione al creditore ed al procuratore dell'esecutata tramite PEC (Cfr. All. A/15), con
invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note, nel termine di 15 giorni prima
dell'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio
staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

La sottoscritta ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei
quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima,
al fine di un'agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione:

- **Immobile n. 1:** Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune
di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3;
- **Immobile n. 2:** Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune
di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

**3.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della
documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ.**



(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei (in particolare controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato [in ipotesi di acquisto per successione ereditaria riscontri la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto] e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento. Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale.



La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/3 e B/4); presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, le visure ipotecarie per immobile e di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1, ..., C/5); presso l'Archivio notarile in Cosenza, l'atto di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte uno degli immobili pignorati (Cfr. All. E/1).

Alla luce della documentazione acquisita relativa all'immobile sito nel Comune di Cosenza, pervenuto per successione ereditaria, la sottoscritta ha proceduto alla verifica della trascrizione del certificato di denuncia di successione (Cfr. All. C/2); tuttavia, alla data del 17 febbraio 2025, non risultava ancora trascritto l'atto di accettazione (espressa o tacita), circostanza confermata anche nella certificazione notarile allegata al fascicolo depositato dal creditore. Pertanto, in data 20 febbraio 2025, ha provveduto a depositare telematicamente apposita istanza (Cfr. All. A/1), segnalando l'incompletezza della documentazione ipocatastale e richiedendo alla S.V.I. le determinazioni di competenza.

Nel corso dell'udienza del 16 aprile 2025 (Cfr. All. A/4) è stato preso atto del ripristino della continuità delle trascrizioni mediante trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità (Cfr. All. C/6); pertanto, la S.V.I. ha autorizzato la sottoscritta a



proseguire nelle operazioni di stima, disponendo nuovi termini per il deposito dell'elaborato peritale.

3.2 *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.*

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici della Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)). Tali visure incrociate con le visure ipotecarie dell'immobile (Cfr. All. C/3), hanno consentito di rilevare quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 28/11/1977 Reg. Part. 141517 Reg. Gen. 19710



Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale

Iscrizioni contro:

1. Nota del *08/02/2010* Reg. Part. *657* Reg. Gen. *3681*

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Pubblico ufficiale

Immobili siti in *Cosenza (CS), Spezzano della Sila (CS)*

2. Nota del *27/03/2014* Reg. Part. *505* Reg. Gen. *8312*

Ipoteca giudiziale derivante da *Decreto Ingiuntivo*

Pubblico ufficiale *Giudice di Pace Rep. 1877 del 06/10/2011*

Trascrizioni contro:

1. Nota del *11/12/2024* Reg. Part. *30802* Reg. Gen. *37165*

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP C/O Tribunale di Cosenza*

Repertorio *3816 del 07/11/2024*

Immobili siti in *Cosenza (CS), Spezzano della Sila (CS)*

Immobile n. 2: Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico

Sister la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici della Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)). Tali visure incrociate con le visure ipotecarie dell'immobile (Cfr. All. C/4), hanno consentito di rilevare quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 04/07/2007 Reg. Part. 16475 Reg. Gen. 25731
Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione
Pubblico ufficiale Ufficio del Registro Rep. 1295/455 del 16/09/1994
Immobili siti a Cosenza
2. Nota del 01/04/2025 Reg. Part. 7921 Reg. Gen. 9804
Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità
Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. 71011/27934 del 03/02/2010

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/02/2010 Reg. Part. 657 Reg. Gen. 3681
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Pubblico ufficiale [REDACTED]
Immobili siti in Cosenza (CS), Spezzano della Sila (CS)
2. Nota del 27/03/2014 Reg. Part. 505 Reg. Gen. 8312
Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Pubblico ufficiale Giudice di Pace Rep. 1877 del 06/10/2011

Trascrizioni contro:

1. Nota del 11/12/2024 Reg. Part. 30802 Reg. Gen. 37165
Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP C/O Tribunale di Cosenza*

Repertorio 3816 del 07/11/2024

Immobili siti in *Cosenza (CS), Spezzano della Sila (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione; da tale ispezione (Cfr. All. C/5), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

3.3 Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati le seguenti mappe: gli estratti di mappa catastale in scala 1:2000 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. B/1 e B/2), gli stralci degli



strumenti urbanistici vigenti (Cfr. All. D/1 e D/2). Ha prodotto altresì, immagini dall'alto tratte da Google Maps (Foto nn. 1 e 17) ed immagini tratte dal servizio online per individuare in modo georeferenziato gli immobili - Formaps (Foto nn. 2 e 18).

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, le visure catastali storiche aggiornate degli immobili pignorati (Cfr. All. B/3 e B/4) e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, le visure ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro di tutti i soggetti che, per un periodo non inferiore al ventennio, sono stati proprietari dei beni in questione, che si allegano in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, C/2, C/5); sono state acquisite altresì le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. C/3 e C/4).

3.4 *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi*



al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città.

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

Il fabbricato (Foto nn. 1 e 2) di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato in località Camigliatello Silano, frazione del Comune di Spezzano della Sila (CS), in Via delle Ville. Camigliatello Silano è una rinomata località turistica montana situata nel cuore dell'altopiano della Sila; la zona è caratterizzata da una forte vocazione turistico-ricettiva, favorita dalla presenza di impianti sciistici, vaste aree boschive e paesaggi naturali di rilievo. L'altitudine, intorno ai 1.300 metri s.l.m., e la buona accessibilità grazie alla Strada Statale 107 Silana-Crotonese contribuiscono a rendere la località attrattiva sia in inverno che in estate.

Il fabbricato dista circa 20 km dal Comune di Spezzano della Sila (CS), circa 36 km da Cosenza, è raggiungibile facilmente percorrendo la strada 107 Silana Crotonese; si colloca a breve distanza dai principali servizi del centro abitato: scuole primaria e secondaria di primo grado, situate a circa 500-800 m (raggiungibili a piedi in pochi minuti), in un plesso inaugurato nel 2020; guardia medica e punto di primo soccorso ambulatoriale presso un presidio di circa 500 m² in via Forgitelle; impianti sportivi sciistici e ricreativi sul Monte Curcio, a circa 1,5 km da Via delle Ville, con cabinovia e piste per sci alpino, contestualizzati in percorsi escursionistici del Parco Nazionale della Sila e nella Riserva del Tasso; un palazzetto dello sport a circa 400 m; servizi commerciali essenziali tutti presenti nel centro dell'abitato, a pochi minuti a piedi.



Il fabbricato per civile abitazione, di cui fa parte l'immobile pignorato, si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre seminterrato, confina con l'area di corte per tutti i lati, ha accesso direttamente da Via delle Ville (Foto nn. 1,...,6);

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, fondazioni composte da travi rovesce, i solai sono del tipo latero-cementizio realizzati con travetti confezionati, le compagnature esterne a cassa vuota, costituite da doppia parete in laterizio con interposizione di camera d'aria, le divisioni interne in mattoni forati; le pareti esterne sono in parte trattate con intonaco civile liscio, in parte, in corrispondenza del piano sottotetto, rivestite con materiali plastici; la copertura è in lamiera preverniciata; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera. Gli immobili ubicati al piano seminterrato risultano accessibili mediante una rampa che costeggia il fabbricato sul lato ovest (Foto n. 9), partendo dal piano stradale. Gli appartamenti situati al piano terra si trovano invece in corrispondenza del piano stradale stesso (Foto n. 3), mentre i due appartamenti posti al piano primo sono raggiungibili ciascuno tramite una propria rampa di scala esterna, collocate sul lato ovest e sul lato est del fabbricato (Foto nn. 4 e 5). Gli immobili posti al piano secondo mansardato sono corrispondenti a quelli del piano primo e sono accessibili direttamente da questi tramite scala interna. La corte retrostante il fabbricato e la rampa si presentano pavimentate con quarzite, la restante parte in altra pietra naturale.

L'intero fabbricato mostra all'esterno uno scarso stato di manutenzione e conservazione in tutte le finiture, diffusa presenza di umidità e distacchi di intonaco su più parti della superficie. In alcune solette risultano visibili anche i ferri d'armatura, mentre la scala esterna sul lato ovest versa in pessimo stato.



L'immobile pignorato – appartamento per civile abitazione destinato a residenza stagionale - è disposto al piano seminterrato del fabbricato descritto (Foto nn. 6 e 7), con accesso dalla corte sottostante il fabbricato (Foto n. 8), raggiungibile tramite una rampa carrabile, che parte direttamente da Via delle Ville, attraverso un cancello in legno in avanzato stato di degrado (Foto n. 9).

L'immobile, destinato a residenza stagionale, alla data del sopralluogo risultava in evidente stato di abbandono e non abitato da tempo. E' rialzato rispetto al piano campagna di circa un metro, infatti è accessibile tramite una piccola scala esterna di pertinenza esclusiva rivestita in pietra con ringhiera di protezione in legno e ferro (Foto nn. 6, 7 e 8). L'immobile confina ad est e ad ovest con altre unità immobiliari di proprietà dell'esecutata, a sud in parte con il muro sottostrada, a nord con la corte di pertinenza degli immobili siti al piano seminterrato.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura (Foto nn. 10, e 11), da un disimpegno (Foto n. 12), da una camera da letto (Foto nn. 13) e da un bagno (Foto n. 14).

All'appartamento, con altezza pari a 3,30 m, con superficie lorda pari a circa 57,00 mq, si accede da un portone in legno in stile inglese, ulteriormente protetto da un portone a battente cieco, anch'esso in legno.

I pavimenti dell'intero appartamento sono in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato; gli infissi esterni sono in legno stile inglese, con persiana a battente cieca in legno; sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca oltre lavabo, bidè e wc (Foto n. 14); non presenta aerazione naturale; anche la camera da letto è priva di finestrate. Nell'ampio



soggiorno è presente un angolo cottura rivestito in pietra naturale ed un caminetto ad angolo; da esso si accede tramite una porta, priva di infisso in quanto completamente deteriorato (Foto n. 15), all'unità immobiliare adiacente che si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione (Foto n. 16). Nel Par. 3.8 si prevede la chiusura di tale apertura, al fine di rendere l'immobile pignorato indipendente.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è costituito da quattro termosifoni elettrici a parete distribuiti nell'immobile, obsoleti e in parte fatiscenti; è presente uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria ed un caminetto nel salone. Tutti gli impianti, pur essendo funzionanti, risultano datati e necessitano di interventi di adeguamento e ripristino.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %, moltiplicando la superficie della scala esterna di pertinenza per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie lorda appartamento = 57,00 mq	Superficie commerciale = 59,00 mq
Superficie scala esterna di pertinenza = 4,50 mq	

Immobile n. 2: Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

Il fabbricato (Foto nn. 17 e 18) in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade in zona di edificazione intensiva del Comune di Cosenza; l'area è urbanisticamente strategica, prospiciente l'isola pedonale di Corso Mazzini e la nuova Piazza Carlo Bilotti dotata di



parcheggi interrati, servita dalle principali arterie urbane; si trova inoltre nelle immediate vicinanze di Piazza Autolinee. L'area è servita da tutti i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, uffici postali, banche, farmacie, attività commerciali, ecc.).

L'immobile pignorato, identificato catastalmente come appartamento per civile abitazione, non risulta ubicato sulla particella 10 del foglio 14 del Comune di Cosenza, come indicato nei dati catastali attuali e nella documentazione depositata nel fascicolo telematico, bensì sulla particella 7, adiacente alla particella 10. Tale circostanza emerge sia da quanto comunicato dall'avv. [REDACTED], custode nella presente procedura e già custode in una precedente procedura relativa al medesimo bene, sia dagli accertamenti svolti dalla sottoscritta, nonché dalla documentazione fotografica acquisita in occasione del sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. G).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 7, l'immobile risulta censito con il subalterno 11 (Cfr. All. B/7); tuttavia, l'unità visionata corrisponde anche a quanto rappresentato nella planimetria catastale con l'identificativo errato ossia particella 10 sub 4 del medesimo foglio (Cfr. All. B/6).

L'immobile fa parte di un fabbricato condominiale, composto attualmente da otto piani fuori terra ed un piano seminterrato, con copertura piana. Il fabbricato (Foto nn. 19, ..., 22), denominato corpo A, appartiene a un lotto comprendente due corpi di fabbrica, edificati nel 1961, aventi forma regolare e collegati internamente. Si sviluppano trasversalmente da Corso Mazzini a Via Luigi Maria Greco; confinano lateralmente con altro fabbricato e con l'edificio [REDACTED] (cd. palazzo [REDACTED]).



L'accesso avviene da Corso Mazzini n. 292 mediante androne condominiale comune ai due fabbricati, il portone di ingresso è in ferro e vetro. I due corpi sono serviti ciascuno da una propria scala interna (scala A e scala B); solo il corpo A è dotato di ascensore. Il corpo A, sede dell'immobile in esame, è prospiciente Corso Mazzini; ospita al piano terra magazzini e negozi, mentre i piani superiori sono prevalentemente residenziali o direzionali. L'androne presenta pavimento in graniglia, le scale sono in marmo con pianerottoli in graniglia e ringhiera di protezione in ferro (Foto nn. 23 e 24).

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato (travi e pilastri), le murature in laterizio, lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante grondaie e discendenti in materiale metallico. Le finiture esterne risultano mediocri: la facciata laterale in corrispondenza dell'ultimo piano non è intonacata e lascia a vista i laterizi (Foto n. 22), mentre sul prospetto principale (lato Corso Mazzini) gli intonaci sono localmente deteriorati (Foto n. 21).

L'immobile pignorato, catastalmente censito come appartamento per civile abitazione (categoria A/3), anche se alla data del sopralluogo risultava utilizzato come deposito, è ubicato al secondo piano del fabbricato descritto – Corpo A; confina con il fabbricato Madama da un lato, con altra proprietà (sub 31), pozzo luce e vano scala dal lato opposto, con cortile interno e con Corso Mazzini lungo i lati corti (Cfr. All. B/7). L'unità immobiliare è composta da una zona giorno open space (Foto nn. 25, ..., 28), da una camera (Foto nn. 30 e 31), da un bagno (Foto n. 32) e da un balcone (Foto n. 33). All'appartamento, con altezza pari a 3,00 m, con superficie lorda pari a circa 99,60 mq, si accede da un portone blindato in legno (Foto n. 34). I pavimenti della camera sono in graniglia, quelli della zona giorno open space effetto parquet;



gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di colore bianco; gli infissi esterni sono in ferro con persiane in PVC; sono presenti soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in graniglia e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca oltre lavabo, bidè e wc (Foto n. 32); presenta aerazione naturale con finestra che si apre nel pozzo luce (Foto n. 35); nel bagno sono presenti uno scaldabagno elettrico e una cisterna per l'accumulo di acqua. Alla data del sopralluogo, il bagno si presentava in pessimo stato di manutenzione e conservazione, a seguito di una precedente perdita d'acqua causata da un danno alla colonna montante, successivamente riparato. Sebbene la zona risulti attualmente asciutta, permangono evidenti distacchi di pittura e intonaco lungo il soffitto (Foto n. 32). La zona open space si affaccia tramite balcone e finestra su Corso Mazzini e Piazza Bilotti, da essa si accede al balcone, avente una superficie di circa 3,20 mq, pavimento in graniglia e soglia in marmo, delimitato da ringhiera di protezione in ferro (Foto n. 33); nello stesso vano sono inoltre presenti una finestra alta con apertura a vasistas (Foto n. 30) e altre due finestre che affacciano sul pozzo luce, tali aperture risultano murate internamente, mentre sul lato esterno sono ancora visibili i vani finestra completi di persiane in PVC (Foto nn. 25 e 35).

La zona giorno presenta un soffitto tinteggiato di colore arancio, sul quale si rilevano alcuni distacchi di pittura riconducibili alla perdita d'acqua precedentemente descritta. È dotata di sistema di illuminazione mediante faretti disposti per tutta la lunghezza del locale. Attualmente l'ambiente è utilizzato come deposito, con la presenza di scaffalature a muro e mensole in legno che rivestono interamente le pareti (Foto nn. 25, ..., 28). Anche nella camera adiacente sono presenti scaffali metallici (Foto nn. 30 e 31).



L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. E' presente in bagno uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Alla data del sopralluogo, nell'immobile, pur essendo accatastato in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), non risulta installato alcun sistema di riscaldamento fisso né una caldaia, non è presente altresì un locale cucina.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 %, moltiplicando la superficie del balcone per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie lorda appartamento = 99,60 mq	Superficie commerciale = 100,50 mq
Superficie balcone = 3,20 mq	

Essendo la proprietaria una persona fisica, la vendita degli immobili 1 e 2 non risulta soggetta ad IVA.

3.5 Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo



a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

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. C/1,...,C/6), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato in Spezzano della Sila (CS) (Cfr. All. E/1), e soprattutto dopo aver effettuati i sopralluoghi presso gli immobili, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato, per quanto riguarda l'immobile sito a Spezzano della Sila, nella frazione di Camigliatello Silano – immobile 1.

Relativamente invece all'immobile 2, come già riferito nel Par. 3.4, si è accertato che non risulta ubicato sulla particella 10 del foglio 14 del Comune di Cosenza, come indicato nei dati catastali attuali e in tutta la documentazione depositata nel fascicolo telematico, bensì sulla particella 7, adiacente alla particella 10. Tale circostanza emerge sia da quanto comunicato dall'avv. [REDACTED], custode nella presente procedura e già custode in una precedente procedura relativa al medesimo bene, sia dagli accertamenti svolti dalla sottoscritta, nonché dalla documentazione fotografica acquisita in occasione del sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. G). Dall'analisi dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 7, l'immobile in oggetto risulta censito con il subalterno 11 (Cfr. All. B/7); tuttavia, la visura catastale



effettuata il 22 aprile 2025 (Cfr. All. B/7) con tali identificativi – foglio 14, particella 7, subalterno 11 – indica intestatari diversi dalla debitrice e riporta una planimetria catastale (Cfr. All. B/7) differente da quella rilevata durante il sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. F/2). La planimetria del subalterno 11 si riferisce tra l'altro ad un immobile ubicato al piano terra anziché al piano secondo, riportato in visura (Cfr. All. B/7). L'unità immobiliare effettivamente visionata corrisponde, invece, a quanto rappresentato – salvo alcune differenti tramezzature – nella planimetria catastale corrispondente all'identificativo errato, ossia particella 10, subalterno 4 del medesimo foglio – Tipo P/Anno 1967/Protocollo 8072 – Corso Giuseppe Mazzini n. 292, Scala A, Piano 2 (Cfr. All. B/4, B/6 e C/2). La complessa e articolata situazione catastale relativa all'immobile 2 sarà approfondita nel paragrafo 3.6.

3.6 Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

Immobile n. 1

La situazione catastale dell'immobile 1 documentata dalla visura storica acquisita in data 17 febbraio 2025 (Cfr. All. B/3) è la seguente:

Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n. 2, particella 246, sub 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 51 m², rendita 309,87 €, Via delle Ville, piano S1, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]



Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- rispetto alla planimetria catastale in atti (Cfr. All. B/5), vi è un evidente aumento di superficie a seguito degli abusi edilizi rilevati, illustrati nel Par. 3.8, per i quali si prevede la regolarizzazione;
- la planimetria catastale presenta altresì difformità sia relativamente alla distribuzione degli spazi interni che alle aperture esterne, murate lungo il lato est, adiacente ad altro sub;
- non è indicata nella planimetria catastale la proiezione della scala esterna di pertinenza, che permette l'accesso all'immobile;
- non è presente l'elaborato planimetrico del fabbricato.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate, previa regolarizzazione degli abusi edilizi rilevati, è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: esatta rappresentazione grafica, ampliamento e inserimento elaborato planimetrico, per un costo complessivo di € 1.100,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Prima della presentazione del DOCFA sarà necessario procedere alla regolarizzazione edilizia degli abusi riscontrati, affinché la situazione urbanistica e catastale risultino coerenti.

Immobile n. 2

La situazione catastale dell'immobile 2 documentata dalla visura storica acquisita in data 17 febbraio 2025 (Cfr. All. B/4) è la seguente:



Comune di Cosenza, foglio n. 14, particella 10, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 m², totale escluse aree scoperte 109 m², rendita 348,61 €, Corso Giuseppe Mazzini, piano 2, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED]

Come già riferito nel corso della presente relazione, si è accertato che l'immobile 2 non risulta ubicato sulla particella 10 del foglio 14 del Comune di Cosenza, come indicato nei dati catastali attuali e in tutta la documentazione depositata nel fascicolo telematico, bensì sulla particella 7, adiacente alla particella 10. Tale circostanza emerge sia da quanto comunicato dall'avv. [REDACTED], custode nella presente procedura e già custode in una precedente procedura relativa al medesimo bene, sia dagli accertamenti svolti dalla sottoscritta, nonché dalla documentazione fotografica acquisita in occasione del sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. G).

Dall'analisi dell'elaborato planimetrico relativo alla particella 7, l'immobile in oggetto risulta censito con il subalterno 11 (Cfr. All. B/7); tuttavia, la visura catastale effettuata il 22 aprile 2025 (Cfr. All. B/7) con tali identificativi – foglio 14, particella 7, subalterno 11 – indica intestatari diversi dalla debitrice e riporta una planimetria catastale (Cfr. All. B/7) differente da quella rilevata durante il sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. F/2). La planimetria del subalterno 11 si riferisce tra l'altro ad un immobile ubicato al piano terra anziché al piano secondo, riportato in visura (Cfr. All. B/7). L'unità immobiliare effettivamente visionata corrisponde, invece, a quanto rappresentato – salvo alcune differenti tramezzature – nella planimetria catastale corrispondente all'identificativo errato, ossia particella 10, subalterno 4 del medesimo foglio – Tipo P/Anno 1967/Protocollo 8072 – Corso Giuseppe Mazzini n. 292, Scala A, Piano 2 (Cfr. All. B/4, B/6 e C/2). Si precisa che anche in tutti gli atti acquisiti presso



l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'immobile è contraddistinto dall'identificativo catastale errato - particella 10.

L'immobile pertanto presenta diverse anomalie e irregolarità catastali e proprietarie di rilievo, di seguito riassunte:

- discrepanze negli identificativi catastali: foglio, particella e subalterno riportati negli atti catastali risultano errati rispetto allo stato reale dell'immobile, mentre la planimetria catastale allegata all'identificativo errato corrisponde correttamente alla sagoma effettiva dell'unità immobiliare ispezionata;
- intestazioni catastali discordanti: la visura catastale effettuata con i dati corretti (foglio, particella e subalterno desunti dall'elaborato planimetrico) evidenzia che l'unità immobiliare risulta intestata a soggetti diversi dal proprietario reale, individuabile invece attraverso gli atti di provenienza;
- erronea attribuzione a un'altra particella: si riscontra che la particella catastale errata attualmente indicata per l'unità immobiliare oggetto di stima appartiene in realtà, sin dall'origine, a un fabbricato adiacente e distinto da quello in cui si trova fisicamente l'immobile *de quo*. Tale circostanza non costituisce un semplice errore materiale, ma configura una anomalia catastale strutturale;
- situazione occupazionale complessa: i soggetti catastalmente intestatari dell'immobile da periziare risultano occupare un'altra unità immobiliare nello stesso fabbricato, con discrepanze tra dati riportati in visura e planimetria allegata, creando ulteriori incertezze sui rapporti di fatto consolidati nel tempo;



- persistenza storica dell'anomalia: tale situazione irregolare risulta consolidata da molti anni, rendendo particolarmente complesso accertare con certezza la reale titolarità e procedere a una regolarizzazione catastale completa.

La complessità e la persistenza della situazione determinano tempi lunghi e costi più elevati per una completa regolarizzazione, occorrerebbe procedere a un approfondito accertamento della titolarità reale, attraverso la verifica dei titoli di provenienza, degli atti notarili e della documentazione tecnica disponibile.

Si stima un costo indicativo per la completa regolarizzazione catastale e documentale pari a circa € 2.500,00, comprendente verifica documentale, pratiche Docfa per l'aggiornamento catastale e per riallineare correttamente la titolarità catastale con la proprietà reale e competenze tecniche. Tale stima è puramente indicativa, suscettibile di variazioni in base a ulteriori approfondimenti o alla complessità effettiva delle procedure necessarie.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Spezzano della Sila (CS), in zone A2 – Zone sature e di ristrutturazione urbanistico-edilizia, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. – Piano Regolatore Generale approvato con DPR n. 652 del 30.08.1995 (Cfr. All. D/1) e un estratto della Normativa in tali zone (Cfr. All. D/3), acquisiti dal Geoportale Comunale del Comune di Spezzano della Sila (CS). In particolare, la zona A2 relativa al Centro



di Camigliatello deve intendersi satura a tutti gli effetti fatta salva la sola zona individuata dal Piano di recupero già predisposto dall'Amministrazione Comunale, per cui all'interno di essa saranno applicati gli indici ed i parametri previsti in detto Piano di recupero.

Immobile n. 2: Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Cosenza, in zone B2 – aree edificate intensive, di cui si allega uno stralcio della variante al P.R.G. (Cfr. All. D/2) e un estratto della Normativa in tali zone (Cfr. All. D/4), acquisiti dal Geoportale Comunale del Comune di Cosenza. Le zone B2 riguardano aree intensive edificate prevalentemente tra gli anni quaranta e settanta, su impianto urbano scarsamente pianificato ma abbastanza consolidato, incentrate su piazza Fera, oggi Piazza C. Bilotti e piazza Europa e le loro aree circostanti. Vi prevalgono le destinazioni d'uso residenziali, commerciali e miste.

3.8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi



dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione – nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi): a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima.

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3



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

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato con concessione edilizia n. 21 del 09.05.1978 (Cfr. All. D/5) rilasciata dal Sindaco di Spezzano della Sila (CS) alla Sig.ra [REDACTED]. La concessione prevedeva la realizzazione di un fabbricato in cemento armato composto da un piano seminterrato ad uso magazzino con portico, un piano rialzato ed un piano primo destinati a civile abitazione ed un piano sottotetto destinato a locali di sgombero.

Per il fabbricato è stato rilasciato in data 18.12.1981 il certificato di abitabilità (Cfr. All. D/6). Dato il rilascio del suddetto certificato, in data 27.02.1982, il tecnico del Comune di Spezzano della Sila, in sede di sopralluogo, ha accertato che il piano seminterrato del fabbricato era stato abusivamente tompagnato in corrispondenza del portico e che il piano sottotetto era stato reso abitabile, in violazione delle disposizioni del progetto approvato e delle norme urbanistiche vigenti (Cfr. All. D/7).

Il Comune di Spezzano della Sila ha quindi ordinato alla ditta [REDACTED] il ripristino dello stato conforme al progetto approvato, disponendo la demolizione dei muri di tompagno del portico e il ripristino del sottotetto alla destinazione di progetto.

In data 02.03.1982 prot. n. 1240 la sig.ra [REDACTED] presentava richiesta di cambio di destinazione d'uso per i locali posti al piano seminterrato e al piano sottotetto (Cfr. All. D/8). In riferimento a tale richiesta, in data 19.02.1982 con nota prot. n. 1210 il Sindaco del Comune di Spezzano della Sila, negava il permesso alla tompagnatura del piano pilotis, in quanto in contrasto con le N.T.A. (Cfr. All. D/9).

Con nota del 03.06.1982 l'ufficio tecnico comunale prescriveva l'esecuzione di opere



murarie per ridurre l'altezza del piano seminterrato, al fine di compensare l'aumento volumetrico determinato dalla chiusura del portico, oltre a destinare detti locali ad attività non produttive (Cfr. All. D/10). Successivamente, lo stesso ufficio tecnico trasmetteva ulteriori note – prot. n. 1911 dell'08.06.1982 (Cfr. All. D/11) e prot. n. 6602 del 28.10.1982 (Cfr. All. D/12) – relative alla richiesta di parziale tompagnatura del piano pilotis, invitando la sig.ra [REDACTED] a sottoscrivere un atto di sottomissione con il quale si impegnava a ridurre l'altezza del piano pilotis e a destinarlo esclusivamente ad attività non produttive né ad uso abitativo. Dalla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico comunale, tuttavia, non risulta rinvenuta copia di tale atto di sottomissione. In data 31.12.1986 prot. 8121 risulta presentata invece dalla sig.ra [REDACTED] istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, utilizzando il modello 47/85-B (Cfr. All. D/13).

Lo stato della domanda di condono risulta ad oggi non perfezionata, in quanto la sig.ra [REDACTED] non ha provveduto a fornire la documentazione integrativa richiesta, necessaria per la conclusione dell'iter di sanatoria (Cfr. All. D/14).

Atteso che l'esecutata ha presentato istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47, con pagamento dell'oblazione (Cfr. All. D/13), si rappresenta che, per il perfezionamento della pratica, è necessario integrare la documentazione richiesta (Cfr. All. D/14), comprendente, tra l'altro, una perizia giurata che descriva la consistenza e lo stato delle opere, nonché una certificazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'idoneità statica sia delle opere realizzate che dell'intero fabbricato, considerando le mediocri condizioni di manutenzione e conservazione dello stesso.



Pertanto, la definizione della procedura di sanatoria comporta il sostenimento di costi relativi a oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, diritti di segreteria, compensi professionali, nonché spese per l'esecuzione di indagini diagnostiche non distruttive (prove sclerometriche e ultrasoniche) e distruttive (carotaggi ed esplorazioni localizzate sugli elementi strutturali) finalizzate all'attestazione dell'idoneità statica, per un importo complessivo stimato pari a circa Euro 6.000,00.

Al fine di rendere l'unità immobiliare pignorata indipendente funzionalmente e fisicamente, si rende necessario realizzare la chiusura della porta di collegamento con l'adiacente unità immobiliare posta sul lato est (Cfr. Par. 3.4), mediante tamponatura in muratura di laterizio, con successiva esecuzione di intonaco e tinteggiatura, per consegnare l'opera finita a regola d'arte. Il costo complessivo dell'intervento è stimato in circa € 300,00.

Immobile n. 2: Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato edificato con permesso n. 62 del 19.06.1961 (Cfr. All D/15) rilasciato dal sindaco del Comune di Cosenza alla ditta [REDACTED]. Il permesso prevedeva la realizzazione di una costruzione di cinque piani con scantinato con struttura in c.a., con progetto (Cfr. All. D/16), redatto dall'Ing. [REDACTED], approvato in data 30.12.1960, che prevedeva due corpi di fabbrica A e B collegati, con unico accesso da Corso Mazzini, serviti da due corpi



scala. In data 24.01.1962 la Giunta Municipale deliberava di esprimere parere favorevole in ordine alla richiesta della impresa [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato a sei piani (Cfr. All. D/17), subordinato al rilascio della licenza di costruzione.

Visionando la pratica edilizia, la sottoscritta ha riscontrato la presenza di ordinanze di sospensione dei lavori risalenti al 1963, emesse a seguito dell'accertamento di irregolarità nella realizzazione delle opere, da parte del Genio Civile e del Comune di Cosenza. Il decreto di sospensione dei lavori è stato emesso per infrazione alla legge sismica avendo raggiunto 7 piani invece dei 5 approvati ed aver costruito un parziale ottavo piano. Tuttavia, dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico comunale, non risultano ulteriori documentazioni, quali pratiche di condono edilizio, progetti in sanatoria, interventi di ristrutturazione, cambi di destinazione d'uso o denunce di inizio attività.

L'immobile oggetto di stima è ubicato al secondo piano del fabbricato, piano che risulta previsto nel progetto originariamente assentito dal Comune di Cosenza. Le difformità riscontrate per tale unità consistono esclusivamente nella diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria originaria e in variazioni di prospetto (modifica delle aperture). Il corpo scala (SCALA A) che serve tutti i piani dell'intero fabbricato ricadeva originariamente nella planimetria dell'immobile *de quo*. Si evidenzia, comunque, che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato risulta edificato in epoca anteriore al 1967 e che lo spostamento del corpo scala, come risulta anche dalla planimetria catastale presentata in data 19.08.1967 (Cfr. All. B/6), è avvenuto in un periodo precedente all'entrata in vigore della Legge 5 novembre



1971, n. 1086, che ha introdotto l'obbligo di collaudo statico per le strutture in cemento armato.

Gli abusi suddetti sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi degli artt. 34 e 36 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA in sanatoria) 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 ammonta a circa € 3.200,00, comprensivi di oblazione, diritti di segreteria e competenze tecniche.

3.9 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Considerate le destinazioni, l'ubicazione, le consistenze e le caratteristiche degli immobili pignorati, aventi univoci dati catastali, sono stati individuati i seguenti lotti:



LOTTO 1 – Immobile 1 – Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3, costituito da un appartamento per civile abitazione destinato a resistenza stagionale, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre seminterrato (Cfr. All. F/1).

LOTTO 2 – Immobile 2 – Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3, costituito da un appartamento per civile abitazione, ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale, composto attualmente da otto piani fuori terra ed un piano seminterrato (Cfr. All. F/2).

Pur accatastato come abitazione, alla data del sopralluogo risultava utilizzato come deposito; non era presente alcun sistema di riscaldamento fisso né caldaia, né un locale cucina. Si segnala tuttavia che, data l'ubicazione dell'immobile nella piazza principale della città, in zona centralissima, l'unità potrebbe essere destinata a uso ufficio, previa opportuna variazione catastale.

3.10 *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto:*
a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove



riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

Entrambi gli immobili pignorati appartengono alla Sig.ra [REDACTED] per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

3.11 *Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.*



Immobile 1 – Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

Il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 09 novembre 1977, rep. n. 9330, trascritto a Cosenza il 28 novembre 1977 ai nn. 141517/19710 (Cfr. All. E/1, C/1, C/2 e C/3). Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024).

Alla data del sopralluogo del 10 luglio 2025 (Cfr. All. A/11) l'immobile **1** risultava disabitato ed in pessime condizioni di manutenzione e conservazione.

Immobile 2 – Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3

L'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, per la quota 1/1 per successione in morte della Sig.ra [REDACTED], apertasi il 17.03.1994, registrata all'Ufficio del Registro con Repertorio n. 1295/455 del 16.09.1994, trascritto a Cosenza il 04.07.2007 ai nn. 25731/16475 (Cfr. All. C/1, C/2, C/4 e C/5), giusta accettazione tacita di eredità a rogito Notaio [REDACTED] n. rep. 71011/27934 del 03.02.2010, trascritta a Cosenza il 01.04.2025 ai nn. 9804/7921 (Cfr. All. C/6). Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024).

Alla data del sopralluogo del 22 luglio 2025 (Cfr. All. A/11) l'immobile **2** risultava utilizzato come deposito di beni di proprietà dell'esecutata.



Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva per entrambi i beni.

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

Gli immobili pignorati non sono occupati dal coniuge separato.

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

Immobile 1 – Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

L'area interessata dal fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, così come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila (CS), non è soggetta a vincoli, ai sensi dell'art. 159 comma 5 del D.Lgs. n. 42/04 e smi; è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n. 42/04; è sita all'interno del perimetro del Parco Nazionale della Sila (Cfr. All.



D/18). L'immobile non è gravato da censo, livello o uso. Durante le operazioni di sopralluogo si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Immobile 2 – Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli di beni culturali e paesaggistici, né a vincoli PAI (Cfr. All. D/19); non è gravato da censo, livello o uso.

L'immobile pignorato fa parte del "Condominio [REDACTED]" – Corso Mazzini, n. 292, Cosenza. Con PEC del 24 luglio 2025 (Cfr. All. A/12) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio dott. [REDACTED] l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato in Cosenza. Tali informazioni sono pervenute con PEC del 31 luglio 2025 (Cfr. All. A/13) a firma dell'Avv. [REDACTED], procuratore e difensore del dott. [REDACTED], amministratore del condominio Palazzo [REDACTED], Corso Mazzini n. 292 (Cfr. All. A/14).

Dalle informazioni pervenute risulta una quota insoluta alla data del 31 luglio 2025 pari ad € 12.387,20, così dettagliata (Cfr. All. A/13):

- € 608,15 onorario ingegnere;
- € 6.516,51 lavori straordinari;
- € 4.627,94 conguaglio al 2023 quote ordinarie;
- € 634,60 condominio gennaio 2024 luglio 2025.



Si evidenzia che, tra le spese condominiali riportate, sono comprese anche le quote ordinarie relative all'esercizio 2024/2025 ed il conguaglio per l'anno 2023, già presentate all'assemblea condominiale ma non ancora formalmente approvate, come segnalato dall'Avv. [REDACTED].

3.13 bis Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sull'immobile 1 non gravano spese di alcun genere, relativamente all'immobile 2 si rimanda al paragrafo precedente 3.13.

3.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla



data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito

8.

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, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio della città di Spezzano della Sila (CS) per l'immobile 1 e di Cosenza per l'immobile 2, inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili (borsino immobiliare.it, ecc).



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

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 2 del Comune di Spezzano della Sila (CS), p.lla 246, sub 13, categoria A/3

L'immobile è un appartamento ad uso residenziale stagionale di circa 59,00 mq commerciali, facente parte di un fabbricato risalente alla fine degli anni '70 in cemento armato, ubicato nella rinomata località turistica montana di Camigliatello Silano, situata nel cuore dell'altopiano della Sila; la zona è caratterizzata da una forte vocazione turistico-ricettiva, favorita dalla presenza di impianti sciistici, vaste aree boschive e paesaggi naturali di rilievo. L'altitudine, intorno ai 1.300 metri s.l.m., e la buona accessibilità grazie alla Strada Statale 107 Silana-Crotonese contribuiscono a rendere la località attrattiva sia in inverno che in estate.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare si presentava in stato di abbandono e non abitata da tempo, con scarso stato di manutenzione e conservazione, con impianti obsoleti e finiture deteriorate. Anche l'intero fabbricato di cui fa parte presentava uno stato manutentivo carente.

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 per l'immobile 1 il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 470,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:



Valore base di stima del lotto = 470,00 €/mq x 59,00 mq = € 27.730,00

In definitiva il prezzo base dell'immobile 1 è pari a:

Valore base di stima	€	27.730,00
Sottrazione del 15%	€	4.159,50
Costi per sanare gli abusi edilizi	€	6.000,00
Costo per chiusura porta di collegamento con unità adiacente	€	300,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	1.100,00
PREZZO BASE	€	16.170,50

Immobile n. 2: Immobile identificato catastalmente al foglio 14 del Comune di Cosenza, p.lla 10, sub 4, categoria A/3.

L'immobile, di circa 100,50 mq commerciali con balcone di 3,20 mq, è ubicato in zona centrale e di pregio del Comune di Cosenza; l'area è urbanisticamente strategica, prospiciente l'isola pedonale di Corso Mazzini e la nuova Piazza Carlo Bilotti dotata di parcheggi interrati, servita dalle principali arterie urbane; si trova inoltre nelle immediate vicinanze di Piazza Autolinee. L'area è servita da tutti i servizi di urbanizzazione secondaria (scuole, uffici postali, banche, farmacie, attività commerciali, ecc.);

Pur accatastato come abitazione, alla data del sopralluogo risultava utilizzato come deposito; non era presente alcun sistema di riscaldamento fisso né caldaia, né un locale cucina. Si segnala tuttavia che, data l'ubicazione dell'immobile nella piazza principale della città, in zona centralissima, l'unità potrebbe essere destinata a uso ufficio, previa opportuna variazione catastale.



Al fine di definire il più probabile valore di mercato del fabbricato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistiche strategiche, peculiari della zona in cui è ubicato, centro culturale e commerciale della città, con ottima accessibilità e fruibilità, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la dotazione o meno di impianti, l'esposizione, l'autonomia del bene, l'anomalia catastale complessa.

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 per l'immobile 2 il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 1.100,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.4), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima del lotto = 1.100,00 €/mq x 100,50 mq = 110.550,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile 2 è pari a:

Valore base di stima	€	110.550,00
Sottrazione del 15%	€	16.582,50
Costi per sanare gli abusi edilizi	€	3.200,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	2.500,00
Oneri condominiali	€	12.387,20
PREZZO BASE	€	75.880,30



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

Nel concludere la presente relazione si riporta di seguito un prospetto riassuntivo dei beni pignorati:

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 1	
Descrizione e Composizione	<p>1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione destinato a resistenza stagionale, disposto al piano seminterrato di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre seminterrato, ubicato in località Camigliatello Silano, frazione del Comune di Spezzano della Sila (CS), in Via delle Ville.</p> <p>L'appartamento, con altezza pari a 3,30 m e superficie lorda pari a circa 57,00 mq, è composto da un ampio soggiorno con angolo cottura, da un disimpegno, da una camera da letto e da un bagno. E' rialzato rispetto al piano campagna di circa un metro, infatti è accessibile dalla corte sottostante il fabbricato, tramite una piccola scala esterna di pertinenza esclusiva, raggiungibile da una rampa carrabile, che parte direttamente da Via delle Ville, attraverso un cancello in legno in avanzato stato di degrado.</p> <p>La superficie commerciale è pari a 59,00 mq.</p>
Ubicazione	Via delle Ville, località Camigliatello Silano, frazione del Comune di Spezzano della Sila (CS)
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Spezzano della Sila (CS), foglio n. 2, particella 246, sub 13, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 51 m ² , rendita 309,87 €, Via delle Ville, piano S1
Natura e Titoralità	Proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]



Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	
Occupazione	Alla data del sopralluogo, l'immobile, adibito a residenza stagionale dell'esecutata, risultava in evidente stato di abbandono e non abitato da tempo
Prezzo Base	€ 16.170,50

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 2	
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione, anche se alla data del sopralluogo risultava utilizzato come deposito, disposto al piano secondo di un fabbricato condominiale, composto attualmente da otto piani fuori terra ed un piano seminterrato, edificato nel 1961, ubicato a Cosenza, Corso Mazzini n. 292. L'unità immobiliare, con altezza pari a 3,00 m e superficie lorda pari a circa 99,60 mq, è composta da una zona giorno open space, da una camera, da un bagno e da un balcone, avente una superficie pari a circa 3,20 mq. Si precisa che nell'immobile, pur essendo accatastato in categoria A/3 (abitazione di tipo economico), non risulta installato alcun sistema di riscaldamento fisso né una caldaia, non è presente altresì un locale cucina. Si segnala tuttavia che, data l'ubicazione dell'immobile nella piazza principale della città, in zona centralissima, l'unità potrebbe essere destinata a uso ufficio, previa opportuna variazione catastale. La superficie commerciale è pari a 100,50 mq.
Ubicazione	Cosenza, Corso Mazzini n. 292
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Cosenza, foglio n. 14, particella 10, sub 4, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 111 m ² , totale escluse aree scoperte 109 m ² , rendita 348,61 €, Corso Giuseppe Mazzini, Piano 2
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]
Occupazione	Alla data del sopralluogo, pur essendo l'immobile accatastato come A/3 (abitazione di tipo economico), risultava utilizzato come deposito di beni, di proprietà dell'esecutata.
Prezzo Base	€ 75.880,30

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, comunicazioni e verbali di sopralluogo**
 1. Istanza telematica del 20 febbraio 2025 – richiesta determinazioni
 2. Richiesta con PEC del 25 febbraio 2025 all'ufficio tecnico del Comune di Spezzano della Sila (CS) per richiesta documentazione tecnica
 3. Ricevuta bonifico accesso agli atti – Comune di Spezzano della Sila (CS)
 4. Verbale udienza del 16 aprile 2025
 5. Richiesta con PEC del 18 aprile 2025 all'ufficio tecnico del Comune di Cosenza per richiesta documentazione tecnica
 6. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:30 del 15 maggio 2025 con PEC del 12 maggio 2025
 7. Comunicazione alle parti interessate del rinvio delle operazioni di sopralluogo per aderire alle richieste dell'esecutata con PEC del 14 maggio 2025
 8. Comunicazione alle parti interessate delle operazioni di sopralluogo - nuova data - fissate per le ore 10:30 dell'08 luglio 2025 con PEC del 03 luglio 2025
 9. Comunicazione alle parti interessate del prosieguo delle operazioni di sopralluogo – secondo accesso - fissate per le ore 10:30 del 10 luglio 2025 con PEC del 09 luglio 2025
 10. Comunicazione alle parti interessate del prosieguo delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 18:00 del 22 luglio 2025 con PEC del 16 luglio 2025
 11. Verbali di sopralluogo dell'8, del 10 e del 22 luglio 2025
 12. Richiesta all'Amministratore di condominio dott. [REDACTED] con mail del 24 luglio 2025
 13. PEC del 31 luglio 2025 da parte dell'Avv. [REDACTED], procuratore e difensore del dott. [REDACTED] - oneri condominiali
 14. Procura alle liti
 15. 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 catastale – immobile 1
2. Estratto di mappa catastale – immobile 2
3. Visura storica dell'immobile 1
4. Visura storica dell'immobile 2
5. Planimetria catastale dell'immobile 1
6. Planimetria catastale dell'immobile 2
7. Visura storica, elaborato planimetrico, elenco subalterni, planimetria catastale riferiti alla particella 7 del foglio 14

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

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra [REDACTED]
2. Visure ipotecarie in forma integrale - Sig.ra [REDACTED]
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.lla 246 sub 13
4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.lla 10 sub 4

[REDACTED] Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra [REDACTED]

6. Nota di trascrizione del 01 aprile 2025 nn. 9804 R.G. e 7921 R.P. – accettazione tacita di eredità

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - PRG - Comune di Spezzano della Sila (CS)
2. Stralcio dello strumento urbanistico vigente – Variante al PRG - Comune di Cosenza
3. Normativa nelle zone A2 – Comune di Spezzano della Sila (CS)
4. Normativa nelle zone B2 – Comune di Cosenza
5. Concessione edilizia n. 21 del 09.05.1978 – immobile 1
6. Certificato di abitabilità del 18.12.1981 – immobile 1
7. Verbale del 27.02.1982 del tecnico del Comune di Spezzano della Sila (CS) – immobile 1
8. Richiesta di cambio di destinazione d'uso prot. n. 1240 del 02.03.1982 - immobile 1
9. Nota del Sindaco del Comune di Spezzano della Sila prot. n. 1210 del 19.02.1982 - immobile 1
10. Nota dell'ufficio tecnico comunale del 03.06.1982 - immobile 1
11. Nota dell'ufficio tecnico comunale – prot. n. 1911 dell'08.06.1982 - immobile 1



12. Nota dell'ufficio tecnico comunale prot. n. 6602 del 28.10.1982 - immobile 1
13. Istanza di condono edilizio ai sensi della legge 28.02.1985 n. 47 del 31.12.1986 prot. 8121 - immobile 1
14. Sanatoria opere abusive – richiesta integrazioni documentazione – immobile 1
15. Permesso n. 62 del 19.06.1961 – immobile 2
16. Planimetria generale, pianta tipo e prospetto – immobile 2
17. Parere favorevole della Giunta Municipale del 24.01.1962 – immobile 2
18. Attestazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Spezzano della Sila - vincoli
19. Vincoli immobile 2 estratti dal Geoportale comunale

- **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di compravendita a rogito a rogito Notaio [REDACTED] del 09 novembre 1977, rep. n. 9330

- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetria lotto 1
2. Planimetria lotto 2

- **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 35 fotografie**

Rogliano (CS), 05.09.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

