

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 50/2025 R.G.E.

c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 50/2025 R.G.E.

c/

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. [REDACTED]

1. PREMESSA

Con decreto del 28.07.2025 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, 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 29 luglio 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), elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/5).

In data 05 agosto 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 al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici e per immobile, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1 e C/2).

Il 06 agosto 2025 la sottoscritta ha effettuato un controllo presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, relativamente ad una procedura esecutiva del 2015 riguardante lo stesso immobile, dal controllo è emersa l'estinzione della stessa (Cfr. All. A/1).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato, in data 07 agosto 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 13 agosto 2025.

In data 07 agosto 2025 la sottoscritta ha presenziato il sopralluogo di primo accesso unitamente al custode Dott. [REDACTED] (Cfr. All. A/2).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC dell'08 agosto 2025 (Cfr. All. A/3), la



sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (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.

La suddetta documentazione è pervenuta tramite PEC del 27 agosto 2025, prot. 2683 (Cfr. All. A/4).

Con PEC del 25 settembre 2025 (Cfr. All. A/5), la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:30 del 30 settembre 2025. Con successiva PEC del 26 settembre 2025 (Cfr. All. A/6), la sottoscritta ha informato le parti che, accolta la richiesta dell'esecutato, impossibilitato a presenziare al sopralluogo del 30 settembre 2025, le operazioni sono state rinviate al 02 ottobre 2025, alle ore 10:00.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 02 ottobre 2025, (Cfr. All. A/7), alla presenza del Sig. ██████████, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima, ha ispezionato e verificato la



consistenza dell'immobile pignorato, costituito da un locale ristorante, 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.

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'esecutato 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, per dati anagrafici e per immobile (Cfr. All. C/1 e C/2), 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 (2025).

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

Il bene pignorato è di proprietà della società " [REDACTED]

[REDACTED] con [REDACTED]



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, oggetto di pignoramento, è un locale commerciale adibito a ristorante (C/1), ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione, 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 29 luglio 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n. 78, particella 59 sub 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 350 m², Via Berarda, piano T, proprietaria per diritti 1/1 la società " [REDACTED]

Dalla documentazione acquisita (Cfr. All. B/1, B/3 e B/4), nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina su tre lati con la corte comune del fabbricato di cui fa parte e sul restante lato con la particella 58.

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 locale adibito a ristorante (C/1), ubicato al piano terra di un fabbricato per civile abitazione con circostante corte comune, disposto su tre livelli fuori terra (piano terra, piano primo e piano mansardato) sito in San Vincenzo La Costa (CS) alla Contrada Greco (Foto nn. 1 e 2), a circa 15,6 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Nord", quindi raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo CS Nord, proseguendo a sinistra lungo la SS 107 Sila Crotonese per circa 9 km e svoltando nuovamente a sinistra sulla SP 94, proseguendo per circa 6 km, fino a Contrada Greco; zona ubicata in posizione collinare a circa 600 m s.l.m. che domina la media Valle del Crati, a circa 20 km dalla città di Cosenza, a circa 18 km dal mare Tirreno, a circa 12 km dall'Università della Calabria e a circa 25 km dall'azienda ospedaliera di Cosenza. Il contesto territoriale è caratterizzato da un ambiente prevalentemente rurale, con presenza di uliveti, castagneti e aree boscate. L'abitato presenta una conformazione compatta, tipica dei piccoli centri collinari, con viabilità interna costituita da strade strette e in pendenza. I principali servizi pubblici e privati (istituti scolastici, attività commerciali di maggiore entità, banca, farmacia e ambulatori medici) risultano ubicati nel vicino capoluogo comunale e nei centri limitrofi. La qualità ambientale complessiva risulta buona, grazie alla posizione sopraelevata, al clima mite e all'assenza di fonti di inquinamento significative, si configura come un piccolo nucleo residenziale di tipo rurale, caratterizzato da tranquillità ambientale e paesaggistica, servizi limitati e collegamenti viari discreti, idoneo a un contesto abitativo di bassa densità e non urbano.



Il fabbricato è dotato di struttura portante in cemento armato e confina su tre lati con la corte comune e sul restante lato con la particella 58, è raggiungibile dalla strada comunale tramite una rampa in cemento (Foto n. 3) che conduce alla corte comune. Le finiture esterne si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione buone. Le pareti sono tinteggiate di bianco, ad eccezione di alcune porzioni rivestite in pietra naturale. La copertura è a falde, il sistema di raccolta delle acque meteoriche è costituito da canali di gronda e discendenti in lamiera (Foto nn. 4, ..., 7).

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'unità immobiliare ad uso ristorante, sviluppata interamente al piano terra del fabbricato descritto, composta da un'ampia sala di ristorazione con angolo bar e zona caminetto (Foto nn. 8, ..., 11), un ufficio (Foto n. 12), una sala fumatori con accesso dall'esterno (Foto n. 13), i servizi igienici per la clientela (Foto n. 14), una cucina (Foto n. 15) con annessi locali di supporto – ripostiglio (Foto n. 16), lavaggio stoviglie (Foto n. 17), locale refrigerazione e stoccaggio (Foto n. 18), dispensa (Foto n. 19), i servizi igienici per il personale (Foto n. 20); è presente altresì un locale accessorio (Foto n. 21), adibito a deposito, con accesso dall'esterno.

L'immobile, con altezza pari a 3,30 m circa, eccetto in alcuni locali della zona cucina, presenta una superficie commerciale pari a circa 356,50 mq.

L'accesso principale avviene tramite un portone in legno e vetro (Foto nn. 5 e 13), ubicato sul fronte della corte comune, è presente anche una rampa per disabili; è presente un'uscita di sicurezza con maniglione antipánico lungo il prospetto laterale (Foto n. 4) ed un ingresso destinato al personale, in corrispondenza dei locali della zona cucina (Foto n. 22).



Sulla corte comune del fabbricato, in parte pavimentata ed in parte in cemento, risultano presenti alcune strutture realizzate con materiali eterogenei, parzialmente ancorate alle pareti dell'immobile oggetto di stima (Foto nn. 6, 23 e 24). Una di tali strutture, chiusa lateralmente e realizzata in aderenza al fabbricato, interessa l'area del portone di accesso alla zona cucina e servizi dell'immobile pignorato, che risulta oggi accessibile solo attraversando detto locale (Foto n. 22). Si evidenzia che l'attuale stato dei luoghi limita il libero e diretto accesso al bene, in corrispondenza della zona cucina, tuttavia dovrà essere garantito in ogni caso l'accesso autonomo e indipendente all'immobile. Si precisa che dall'esame della documentazione disponibile, tali strutture non risultano riportate negli elaborati grafici depositati presso il Comune.

La sala ristorante (Foto nn. 8, ..., 11), avente una superficie utile di circa 178,00 mq, si presenta come un ambiente unico di forma regolare, con pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate con pittura decorativa a effetto spatolato, di tonalità giallo ocra e rosso mattone, con corpi illuminanti costituiti sia da plafoniere che da applique. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in legno con vetrocamera, dotati di zanzariere e protetti esternamente da pensiline con struttura in legno, grondaia e discendente in lamiera (Foto n. 5).

La zona bar (Foto n. 11), in comunicazione diretta con la sala, è dotata di bancone con retrobanco attrezzato.

Dalla sala ristorazione, in corrispondenza della zona bar si accede ad un locale ufficio (Foto n. 12) con superficie utile di circa 6,00 mq, con pavimento in gres porcellanato e pareti tinteggiate in giallo.



La sala fumatori ha accesso dall'esterno, presenta pavimento in gres porcellanato e pareti in vetro e legno, con una superficie utile di circa 11,00 mq (Foto n. 13).

I servizi igienici per la clientela (Foto n. 14) sono costituiti da due locali separati per sesso, ciascuno dotato di antibagno, lavabo, wc e rivestimenti ceramici.

La cucina (Foto n. 15) risulta separata dalla sala mediante una porta a saloon; è dotata di pavimento e rivestimento in piastrelle ceramiche fino a un'altezza di circa 2,00 m, pareti tinteggiate con pittura lavabile bianca, e presenta impianto di aspirazione fumi mediante cappa in acciaio inox collegata a canna fumaria esterna.

Adiacente alla cucina si trovano tutti gli altri locali (Foto nn. 16, ..., 19), anch'essi pavimentati in materiale ceramico e dotati di pareti rivestite in ceramica fino a circa 2,00 m. Sono presenti attacchi per lavelli, piani cottura industriali e frigoriferi professionali. I servizi per il personale (Foto n. 20) comprendono un piccolo antibagno con lavabo e lavatrice ed un wc. Le porte interne in tale zona sono in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio, eccetto uno in legno, l'illuminazione artificiale è assicurata da corpi illuminanti lineari a soffitto con lampade al neon, idonei a garantire un'adeguata diffusione luminosa nei locali.

Completano la proprietà un locale accessorio utilizzato come deposito (Foto n. 21) con accesso dall'esterno, tramite una porta in ferro; il locale avente una superficie utile di circa 7,80 mq, è privo di finiture, ha pavimento, pareti e soffitto in cemento, è dotato di impianto elettrico.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con ventilconvettori alimentati da termocamino (Foto n. 11), sono presenti anche split a

pompa di calore (caldo/freddo). Nei locali cucina risultano presenti gli impianti previsti dalla normativa vigente.

Alla data del sopralluogo l'immobile pignorato risultava utilizzato come ristorante "La Sorgente", regolarmente in esercizio e gestito dalla società [REDACTED] parte esecutata.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie utilizzabile dell'immobile - sala di ristorazione, cucina e locali direttamente connessi all'attività di preparazione e somministrazione dei pasti, in quanto pienamente funzionali e indispensabili allo svolgimento dell'attività - comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando la superficie del locale accessorio e della sala fumatori, entrambi con accesso dall'esterno, per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie lorda utilizzabile = 346,60 mq	Superficie commerciale = 356,50 mq
Superficie lorda locale accessorio = 10,80 mq	
Superficie lorda sala fumatori = 13,40 mq	

L'immobile oggetto di stima è destinato ad uso ristorante e pertanto rientra nella categoria degli immobili strumentali per natura, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/1972. Risulta intestato ad una società in accomandita semplice (S.A.S.), soggetto passivo ai fini IVA. Essendo trascorsi più di cinque anni dall'ultimazione della costruzione (o dell'intervento di ripristino), la cessione dell'immobile deve considerarsi esente da IVA, ai sensi della norma citata, salvo espressa opzione del cedente per l'imponibilità IVA da dichiararsi nell'atto di trasferimento.

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 San Vincenzo La Costa (CS) si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'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 specifici 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 San Vincenzo La Costa (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato – locale ristorante – è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 40 del 30 dicembre 1986 rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] per la costruzione di un ristorante, bar ed abitazione con struttura portante in cemento armato (Cfr. All. D/1).

In data 12 dicembre 1998 è stata rilasciata alla Sig.ra [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 per le opere realizzate in difformità della Concessione Edilizia n. 40 del 30.12.1986 e condonate in base all'art. 39 della legge 724/94, consistenti nella porzione di struttura non autonomamente utilizzabile, realizzata sul lato nord del fabbricato, avente una superficie di circa 71 mq ed un volume di circa 212 mc, ad un piano, con struttura portante in muratura di mattoni pieni (Cfr. All. D/2).

In data 15 settembre 2003 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED], DIA prot. 3322 (Cfr. All. D/3), per i lavori di Miglioramento e Riquilificazione del Ristorante denominato "[REDACTED]".

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. piccolo aumento di volume dovuto alla realizzazione di una sala fumatori con accesso dall'esterno, ricavata tramite tramezzatura di un'area che era

leggermente più piccola nel progetto approvato (Cfr. All. D/4), lungo la parete perimetrale dell'immobile, in prossimità dell'ingresso principale;

2. variazioni apportate sulle tramezzature interne;
3. chiusura di alcune aperture esterne, presenza di nuove aperture esterne non previste nel progetto approvato, nonché variazioni tipologiche e dimensionali di altre aperture esistenti.

Sulla corte comune del fabbricato risultano presenti alcune strutture realizzate con materiali eterogenei, parzialmente ancorate alle pareti dell'immobile oggetto di stima (Foto nn. 6, 23 e 24). Una di tali strutture, chiusa lateralmente e realizzata in aderenza al fabbricato, interessa l'area del portone di accesso alla zona cucina e servizi dell'immobile pignorato, che risulta oggi accessibile solo attraversando detto locale (Foto n. 22). Si evidenzia che lo stato dei luoghi attuali limita il libero e diretto accesso al bene, e che dovrà essere garantito in ogni caso l'accesso autonomo e indipendente all'immobile. Si precisa che dall'esame della documentazione disponibile, tali strutture non risultano riportate negli elaborati grafici depositati presso il Comune.

L'abuso relativo al piccolo aumento di volume rientra nella tolleranza prevista dall'art. 34-bis del DPR 380/2001 e successive modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 (c.d. 'Salva Casa'), e non costituisce violazione edilizia. Gli altri abusi rilevati sono stati 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), 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. Il costo presunto per sanare le difformità riscontrate comprensivo di oblazione, diritti di segreteria e competenze tecniche è pari a circa 2.500,00 €.

Da informazioni assunte presso l'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in una zona franca contestata tra due territori – zona contesa. Il bene ricade catastalmente nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e urbanisticamente nel comune di San Vincenzo La Costa (CS). Tale situazione perdura da molti anni; qualora in futuro il fabbricato venisse attribuito al Comune di San Vincenzo La Costa (CS), ricadrebbe in zona agricola, soggetta al vincolo PAI. Alla luce di quanto sopra, l'ufficio tecnico non ha potuto rilasciare lo stralcio dello strumento urbanistico con relative norme.

Dal Geoportale del Comune di Montalto Uffugo (CS), a titolo di verifica e per completezza, si è ricavato uno stralcio dello strumento urbanistico, dal quale risulta che il fabbricato *de quo* si trova in area non idonea all'edificazione, ricadente in zona PAI (Cfr. All. D/5).

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), 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 29 luglio 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente: Comune di Montalto Uffugo (CS), foglio n. 78, particella 59 sub 1, categoria C/1, classe 1, consistenza 350 m², Via Berarda, piano T, proprietaria per diritti 1/1 la società " [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:

- la planimetria catastale non è conforme, né come distribuzione interna, né come consistenza a seguito dell'ampliamento della sala fumatori e della presenza di un locale accessorio;
- presenza di aperture esterne difformi per numero, posizione e/o tipologia.



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 i seguenti atti di aggiornamento:

a) Tipo Mappale a mezzo PREGEO per regolarizzare in mappa la sagoma dell'immobile comprensiva dell'ampliamento, i cui costi ammontano complessivamente a circa Euro 1.200,00 comprensivi di tributi catastali e competenze tecniche;

b) Variazione a mezzo DOCFA con le seguenti causali: ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, per un costo complessivo di Euro 750,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

Si precisa che l'immobile *de quo* pur risultando localizzato in Contrada Greco s.n.c del Comune di San Vincenzo La Costa (CS), ricade catastalmente nel territorio del Comune di Montalto Uffugo (CS), come da visura e mappa catastale in atti (Cfr. All. B/1 e B/2).

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. Con Atto Costitutivo di Società in Accomandita Semplice a rogito Notaio [REDACTED] del 29 maggio 2014 rep. 89516 (Cfr. All. E/1) trascritto a Cosenza in data 12 giugno 2014 ai nn. 14383 R.G. e 11500 R.P. (Cfr. All. C/1) è stata costituita fra i Sig.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] una società in accomandita semplice sotto la ragione sociale "[REDACTED]". Con tale atto, la sig.ra [REDACTED], nata [REDACTED] ha conferito in proprietà alla società "[REDACTED]", con sede [REDACTED] la proprietà dell'immobile *de quo*, nell'ambito del conferimento dell'azienda di sua titolarità. Successivamente, la proprietà è rimasta invariata ma la società ha mutato la propria denominazione sociale da "[REDACTED] di [REDACTED] a [REDACTED]", come risulta da atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale a rogito Notaio [REDACTED] del 07 febbraio 2024 rep. 11922/9366 trascritto a Cosenza in data 07 febbraio 2024 ai nn. 4877 R.G. e 4039 R.P. (Cfr. All. C/1 e C/2).

Il terreno sul quale è stato realizzato l'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], in parte (1/2), dal Sig. [REDACTED], con atto di Vendita (visionato presso l'Archivio notarile in Cosenza) a rogito Notaio [REDACTED] del 07 aprile 1976 rep. n. 43114/5585 e in parte (1/2), dal Sig. [REDACTED], con atto di Donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 05 marzo 1987 rep. 108330/14400 trascritto a Cosenza in data 15 marzo 1987 ai nn. 5554 R.G. e 149883 R.P. (Cfr. All. C/1).

I titoli legittimanti il possesso del bene hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2025).

L'immobile pignorato appartiene alla società " [REDACTED] [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 immobile (di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All. C/2)), da cui si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni:

1. Nota del 12/06/2014 Reg. Part. 11500 Reg. Gen. 14383

Atto tra vivi

Conferimento in società

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 04/11/2016 Reg. Part. 7 Reg. Gen. 7

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio *2480 del 21/12/2015*

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta presso la Cancelleria – Esecuzioni immobiliari – del Tribunale di Cosenza, è emerso il riferimento alla procedura esecutiva n. 309 del 2015; è stata acquisita ordinanza del 21 ottobre 2020 con la quale il Giudice dell'Esecuzione dichiara chiusa la procedura esecutiva (Cfr. All. A/1).

3. Nota del *13/02/2024* Reg. Part. *4039* Reg. Gen. *4877*

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio *11922/9366 del 07/02/2024*

4. Nota del *01/04/2025* Reg. Part. *7923* Reg. Gen. *9807*

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP C/O Tribunale di Cosenza*

Repertorio *742 del 26/02/2025*

Da ulteriori ispezioni, relative alla Sig.ra [REDACTED], di tutte le formalità a favore e contro (di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All. C/1)), nel periodo in cui è stata proprietaria del bene, prima del conferimento in proprietà alla società, si è rilevato anche quanto segue:

Iscrizioni contro:

1. Nota del *23/11/2009* Reg. Part. *6801* Reg. Gen. *37263*

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

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio *79102/28781 del 20/11/2009*



Immobili siti in San Vincenzo La Costa (CS)

Soggetto debitore

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 San Vincenzo La Costa (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.

L'immobile oggetto di stima è ubicato in una zona franca contestata tra due territori – zona contesa. Il bene ricade catastalmente nel Comune di Montalto Uffugo (CS) e urbanisticamente nel comune di San Vincenzo La Costa (CS), alla Contrada Greco, a circa 15,6 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Nord", quindi raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo CS Nord, proseguendo a sinistra lungo la SS 107 Sila Crotonese per circa 9 km e svoltando nuovamente a sinistra sulla SP 94, proseguendo per circa 6 km, fino a Contrada Greco; zona ubicata in posizione collinare a circa 600 m s.l.m. che domina la media Valle del Crati, a circa 20 km dalla città di Cosenza, a circa 18 km dal mare Tirreno, a circa 12 km dall'Università della Calabria e a circa 25 km dall'azienda ospedaliera di Cosenza. Il contesto territoriale è caratterizzato da un ambiente prevalentemente rurale, con presenza di uliveti, castagneti e aree boscate. L'abitato presenta una conformazione compatta, tipica dei piccoli centri collinari, con viabilità interna costituita da strade strette e in pendenza. I principali servizi pubblici e privati (istituti scolastici, attività commerciali di maggiore entità, banca, farmacia e ambulatori medici) risultano ubicati nel vicino capoluogo comunale e nei centri limitrofi. La qualità ambientale complessiva risulta buona, grazie alla posizione sopraelevata, al clima mite e all'assenza di fonti di inquinamento significative, si configura come un piccolo nucleo residenziale di tipo rurale, caratterizzato da tranquillità ambientale e paesaggistica, servizi limitati e collegamenti viari discreti, idoneo a un contesto abitativo di bassa densità e non urbano, con presenza di attività produttive, altri punti ristoro e abitazioni sparse. Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati



considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato, viabilità, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, la presenza, sulla corte comune del fabbricato cui l'immobile appartiene, di alcune strutture realizzate con materiali eterogenei e parzialmente ancorate alle pareti dello stesso (Cfr. Par. 4.2). Si segnala inoltre la possibilità di parcheggiare lungo la strada di accesso all'immobile e, in misura limitata, collocare qualche autovettura sulla corte, che rimane comunque spazio comune all'intero fabbricato.

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 = 480,00 €/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 = 480,00 €/mq x 356,50 mq = 171.120,00 €

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

Valore base di stima	€	171.120,00
Sottrazione del 15%	€	25.668,00
Costi per sanare gli abusi edilizi	€	2.500,00
Costi per sanare le difformità catastali (PREGEO + DOCFA)	€	1.950,00
PREZZO BASE	€	141.002,00



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 locale ristorante " [REDACTED] ", ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto:

Valore – Prezzo base	€ 141.002,00
Superficie commerciale	356,50 mq
Confini	confina con la corte comune per tre lati e con la p.lla 58 per il restante lato

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. Specifichi 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.

Il titolo legittimante il possesso del bene - Atto Costitutivo di Società in Accomandita Semplice a rogito Notaio [REDACTED] del 29 maggio 2014 (Cfr. All. E/1), ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2025).

Alla data dei sopralluoghi (Cfr. All. A/2 e A/7) l'immobile pignorato risultava utilizzato come locale ristorante "[REDACTED]", regolarmente in esercizio e gestito dalla società [REDACTED] parte esecutata.

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 (Cfr. All. F/1) dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 02 ottobre 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*



compropriari) 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. Ordinanza del G.E. del 21.10.2020
2. Verbale di primo accesso del 07 agosto 2025
3. Richiesta con PEC dell'08 agosto 2025 all'ufficio tecnico del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) per l'accesso agli atti
4. Protocollo 2683 del 27 agosto 2025 del Comune di San Vincenzo La Costa (CS) – Trasmissione atti edilizi
5. Comunicazione con PEC del 25 settembre 2025 alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:30 del 30 settembre 2025
6. Comunicazione con PEC del 26 settembre 2025 alle parti interessate della nuova data dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 02 ottobre 2025
7. Verbale di sopralluogo del 02 ottobre 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. Elaborato planimetrico



5. Elenco subalterni
- **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. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile
- **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**
1. Concessione Edilizia n. 40 del 30 dicembre 1986
2. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 24 del 12 dicembre 1998
3. DIA prot. 3322 del 15 settembre 2003 con attestato di presentazione
4. Planimetria allegata alla DIA del 2003
5. Stralcio del PRG - Comune di Montalto Uffugo (CS)
- **BLOCCO E: documentazione notarile**
1. Atto Costitutivo di Società in Accomandita Semplice a rogito Notaio [REDACTED] del 29 maggio 2014 rep. 89516
- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**
1. Planimetria immobile rilevata durante il sopralluogo del 02 ottobre 2025
- **Documentazione fotografica costituita da 24 fotografie**

Rogliano (CS), 12.12.2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

