TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento di esecuzione immobiliare N. 133/2024 R.G.E.I.

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Promosso da: [redacted] **(Creditore procedente)**

(**Avv. ALESSANDRA VILLECCO**)

Contro: [redacted] **(Debitori esecutati)**

(**Avv. SERENA PAOLINI**)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

Perito estimatore
Ing. Catia Fusaro

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E.: Dott.ssa Assunta Gioia

Procedimento di esecuzione immobiliare **N.133/2024 R.G.E.I.**

Promosso da: [redacted] **(Creditore procedente)**

(**Avv. ALESSANDRA VILLECCO**)

Contro: [redacted] **(Debitori esecutati)**

(**Avv. SERENA PAOLINI**)

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

PREMESSA

Con "**Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e del custode con contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (art. 569 C.P.C.)"** del 15/11/2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Assunta Gioia nominava la scrivente Catia Fusaro, regolarmente iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Cosenza con il n° 4722, nonché all'Albo CTU del Tribunale di Cosenza con il n° 4557, esperto stimatore nel procedimento sopra indicato ed invitata a provvedere all'accettazione dell'incarico entro sette giorni dalla comunicazione del decreto e al giuramento.

Alla sottoscritta sono stati formulati i seguenti quesiti:

1. ***Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

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 riscontrando - in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'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).

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.***
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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.***
4. ***Descriva, <u>previo necessario accesso</u>, 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.***
5. ***Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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

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.***
7. ***Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.***
8. ***Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa 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 dagli art. 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 dell'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.***
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.***
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***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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 c.p.c., 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.

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.***
12. ***ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;***
13. ***indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;***

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;

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 forfetario pari al 15%***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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;

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

L'Ill.mo G.E. ha autorizza la sottoscritta:

- Al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;
- All'uso di mezzo proprio con esonero della P.A. da ogni responsabilità;
- Ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati;
- A richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;
- Ad avvalersi, senza necessità di ulteriore autorizzazione della forza pubblica e, ove necessario di un fabbro, in ipotesi di comportamento ostruzionistico della parte esecutata.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Catia Fusaro, dopo aver verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., ha dato inizio alle operazioni peritali.

<u>Indagini presso Enti ed Uffici preposti.</u>

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

La scrivente ha proceduto ad effettuare accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, l'Ufficio Tecnico, l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS) e presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza al fine di acquisire la documentazione e i dati necessari per l'espletamento dell'incarico conferito.

Visite sopralluogo

La scrivente ha proceduto a trasmettere alle parti la comunicazione della data di inizio delle operazioni peritali in data 28/11/2024 ***(Allegato n°1)*** tramite posta elettronica certificata all'Avv. Alessandra Villecco ***(Allegato n°2)*** e alla Custode Giudiziaria dott.ssa Emanuela Iaccino ***(Allegato n°3)*** e a mezzo di raccomandata postale ai debitori esecutati ***(Allegato n°4)***.

Il 06/12/2024 alle ore 10.00, la sottoscritta si è recata presso le unità immobiliari pignorate per le necessarie operazioni di rilievo ed accertamento. In tale data erano presenti le debitrici esecutate [redacted] e [redacted] e la custode nominata dott.ssa Emanuela Iaccino. In tale data non era presente il Sig. [redacted], altro debitore esecutato, la cui assenza era stata comunicata alla scrivente, tramite PEC, dall'Avvocato Serena Paolini ***(Allegato n°5)***.

Le signore [redacted] e [redacted] hanno permesso l'accesso alle unità immobiliari pignorate di loro proprietà, collaborando al corretto svolgimento delle operazioni peritali.

La scrivente ha proceduto nell'occasione ad esaminare attentamente le unità immobiliari e a effettuare rilievi metrici e fotografici.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti ***(Allegato n°6)***.

In data 09/12/2024 la scrivente ha proceduto a trasmettere alle parti la comunicazione della data di prosieguo delle operazioni peritali ***(Allegato n°7)*** tramite posta elettronica certificata all'Avvocato Serena Paolini ***(Allegato n°8)***, all'Avv. Alessandra Villecco ***(Allegato n°9)*** e alla Custode Giudiziaria dott.ssa Emanuela Iaccino ***(Allegato n°10).***

In data 12/12/2024 alle ore 10.00, la sottoscritta si è recata presso le unità immobiliari pignorate per le necessarie operazioni di rilievo ed accertamento. In tale data era presente il debitore esecutato [redacted] e la custode nominata dott.ssa Emanuela Iaccino.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Il debitore esecutato ha permesso l'accesso alle unità immobiliari pignorate di sua proprietà, collaborando al corretto svolgimento delle operazioni peritali.

La scrivente, ha proceduto ad esaminare attentamente le unità immobiliari e a effettuare rilievi metrici e fotografici.

Della visita sopralluogo è stato redatto apposito verbale sottoscritto dai presenti ***(Allegato n°11)***.

La scrivente, sulla scorta di tutta la documentazione versata in atti, di tutta la ulteriore documentazione acquisita e alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo, in possesso di tutti gli elementi ritenuti utili per lo svolgimento dell'incarico ha proceduto a dare risposte certe ai quesiti posti dal G.E.

In data 08/01/2025 la scrivente ha richiesto all'Ill.mo G.E. una proroga dei termini per il deposito della relazione di stima dei beni pignorati a causa del ritardo nel rilascio della documentazione richiesta presso alcuni pubblici uffici e della complessa mole di documenti da esaminare. La proroga è stata autorizzata in data 10/01/2025 ***(Allegato n°12).***

QUESITO n° 1

Verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 riscontrando - in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, la trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo d'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 proceduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile prodotta dal creditore procedente, relativa alle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

In particolare, si è constatato che:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipocatastale a firma del dott. [redacted], Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ., prodotta dal creditore procedente, è risultata completa ed idonea.

QUESITO n° 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.

Dalla documentazione presente in atti si evince che le unità immobiliari oggetto del pignoramento figurano in proprietà dei Signori:

– [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] e residente in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] n.5.

– [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] e residente in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] n.1.

– [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] e residente in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] n.1.

Nello specifico:

– la Sig.ra [redacted], sopra generalizzata, è proprietaria delle seguenti unità immobiliari pignorate:

1. **unità immobiliare** sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS [redacted] piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 120 - Rendita: Euro 258,23. **Diritto di: Piena Proprietà**, gravato dal **diritto di abitazione** a favore della Sig.ra [redacted] (c.f.:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

per ½ e del Sig. (c.f.:) nato a Montalto Uffugo (CS) il per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori dei debitori esecutati.

2. **unità immobiliare** sita in Montalto Uffugo (CS) alla via - 3, censita in catasto fabbricati al di Montalto Uffugo (CS) piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05. **Diritto di: Piena proprietà,** gravata dal **diritto di uso** a favore del signor (c.f.:) , padre dei debitori esecutati.
3. **unità immobiliare** sita in Montalto Uffugo (CS) alla - 3, censita in catasto fabbricati al di Montalto Uffugo (CS) particella piano terra, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie: Totale 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq - Rendita: Euro 271,14. **Diritto di: Piena proprietà**, gravata dal **diritto di abitazione** a favore del signor (c.f.:) , padre dei debitori esecutati.
4. **unità immobiliare** sita in Montalto Uffugo (CS) alla via 3, censita in catasto fabbricati di Montalto Uffugo (CS) particella , piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq – Dati di superficie: Totale 37 mq - Rendita: Euro 96,06. **Diritto di: Piena proprietà** gravata dal diritto di uso a favore del signor (c.f.:) nato a padre dei debitori esecutati.
5. **unità immobiliare** sita in Montalto Uffugo (CS) alla - 3, censita in catasto fabbricati di Montalto Uffugo (CS) particella , piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

superficie: Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: Euro 632,66. **Diritto di: Piena proprietà**.

– la Sig.ra [redacted], sopra generalizzata, è proprietaria delle seguenti unità immobiliari pignorate:

1. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 128 - Rendita: Euro 232,41. **Diritto di: Piena proprietà**, gravata dal **diritto di abitazione** a favore della Sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted]) nata a [redacted] per ½ e del Sig. [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted] per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori dei debitori esecutati.
2. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) [redacted] censita in catasto fabbricati [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq – Dati di superficie: Totale 30 mq - Rendita: Euro 76,54. **Diritto di: Piena proprietà,** gravata dal **diritto di uso** a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted], padre dei debitori esecutati.
3. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano terra, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita: Euro 964,48. **Diritto di: Piena proprietà**, gravata dal **diritto di uso** a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted], padre dei debitori esecutati.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

4. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte: 142 mq - Rendita: Euro 632,66. **Diritto di: Piena proprietà**.

– il Sig. [redacted] sopra generalizzato, è proprietario delle seguenti unità immobiliari pignorate:

1. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] Montalto Uffugo (CS) [redacted] Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, - Dati di superficie: Totale 139 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 139 - Rendita: Euro 335,70. **Diritto di: Piena proprietà**, gravata dal **diritto di abitazione** a favore della Sig.ra [redacted] (c.f.: [redacted]) nata [redacted] per ½ e del Sig. [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted] per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori dei debitori esecutati.
2. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 160 mq, Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: Euro 632,66. **Diritto di: Piena proprietà**.
3. unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] censita in catasto fabbricati al [redacted] Montalto Uffugo (CS) [redacted] Classe 1, Consistenza 4 vani – Dati di superficie: Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 85 mq - Rendita: Euro 309,87. **Diritto di: Piena proprietà,** gravata dal **diritto di abitazione** a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted] padre dei debitori esecutati.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

Sulle unità immobiliari pignorate per quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **IPOTECA VOLONTARIA** [redacted] **a favore** della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' con sede in san Vincenzo La Costa (CS) **e contro** [redacted] (c.f.: [redacted] nato a [redacted] in Montalto Uffugo (CS) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 2.800.000,00 di cui Euro 1.400.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lanzillotti Stefania, Notaio in Cosenza, in data 20/03/2008 rep.66912/25065.
2. **IPOTECA VOLONTARIA** [redacted] **a favore** della BANCA DI CREDITO TARSIA S.C.R.L. con sede in Tarsia (CS) **e contro** [redacted] con sede in Montalto Uffugo (CS) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lanzillotti Stefania, Notaio in Cosenza, in data 10/04/2009 rep.69244/26681.
3. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** [redacted] **del 28/08/2024 a favore** di BCC NPLS 2018-2 S.R.L. con sede in Conegliano (TV) **e contro** [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep presso il Tribunale di Cosenza, in data 31/07/2024 rep.3047.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

4. **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE n.2016 del 02/09/2024 a favore** di SOGERT SPA con sede in Grumo Nevano (NA) **e contro** [redacted] per Euro 46.321,00 di cui Euro 23.160,58 per capitale, Pubblico Ufficiale: Sogert Spa di Grumo Nevano (NA) in data 19/08/2024 rep.42023/5523.

Altresì, la scrivente ha eseguito ulteriori indagini presso la Conservatoria RR.II. di Cosenza, allo scopo di evidenziare eventuali trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie gravanti sui beni pignorati intervenute successivamente alla data riguardante l'ultima certificazione riportata agli atti.

La verifica, esperita dalla scrivente in data 11/12/2024 permette di riportare l'elenco completo delle formalità pregiudizievoli che gravano su ciascuno dei beni pignorati ***(Allegati n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19, n°20, n°21),***.

Nello specifico:

- ***Sull'unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla*** [redacted], ***censita in catasto fabbricati al*** [redacted] ***piano terra, Categoria A/3***, di proprietà del Sig. [redacted] e con diritto di abitazione a favore dei coniugi [redacted] sopra generalizzati, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli *(Allegato n°13)*:**

1. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] del 28/03/2008 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
2. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] del 20/04/2009 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro [redacted] del 28/08/2024 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3047 del 31/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (come sopra specificato).
4. IPOTECA DELLA RISCOSSIONE – Registro Particolare [redacted] del 02/09/2024 derivante da INGIUNZIONE FISCALE ART. 36 COMMA 2. DL N.248/2007 (come sopra specificato).

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- ***Sull' unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla via*** [redacted], ***censita in catasto fabbricati al*** [redacted] ***di Montalto Uffugo (CS)*** [redacted] ***piano 1, Categoria A/3,*** di proprietà della Sig.ra [redacted] con diritto di abitazione a favore dei coniugi [redacted] e [redacted] sopra generalizzati, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli** ***(Allegato n°14)*****:**

1. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/03/2008 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
2. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 20/04/2009 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/08/2024 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3047 del 31/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (come sopra specificato).

- ***Sull'unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla*** [redacted], ***censita in catasto fabbricati al*** [redacted] ***Montalto Uffugo (CS)*** [redacted] ***piano 2, Categoria A/3,*** di proprietà della Sig[redacted] con diritto di abitazione a favore dei coniugi [redacted] sopra generalizzati, **gravano le seguenti formalità pregiudizievoli** ***(Allegato n°15)*****:**

1. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/03/2008 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

2. IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 20/04/2009 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/08/2024 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3047 del 31/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (come sopra specificato).

La scrivente ha accertato che le tre unità immobiliari pignorate sopra indicate sono gravate da un'ulteriore formalità pregiudizievole rispetto a quelle certificate e prodotte dal creditore procedente.

Nell'Elenco sintetico delle ispezioni ipotecarie dell'11/12/2024 relative alle suddette unità immobiliari tale formalità è indicata al **punto n.3** di ciascun elenco degli ***Allegati n°13, n°14 e n°15*** e si riferisce a:

- **ISCRIZIONE del 16/09/2003** – **Registro Particolare** [redacted] e Registro Generale [redacted] – Pubblico Ufficiale Gisonna Leucio – Repertorio 264342 del 12/09/2003 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN VINCENZO LA COSTA SOC. COOP. A.R.L con sede in san Vincenzo La Costa (CS) e contro [redacted] per Euro 600.000,00 di cui Euro 300.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Gisonna Leucio, Notaio in Rende, in data 12/09/2003 N. rep.264342.

  Della suddetta formalità viene allegata la relativa nota ***(Allegato n°16).***

- ***Sulle unità immobiliari site in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censite in catasto fabbricati [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] gravano le seguenti formalità pregiudizievoli - (Allegati n°17, n°18, n°19, n°20, n°21, n°22, n°23, n°24, n°25) - :***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare n. [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/03/2008 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
- IPOTECA VOLONTARIA – Registro Particolare n. [redacted] e Registro Generale [redacted] del 20/04/2009 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario (come sopra specificato).
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – Registro Particolare n. [redacted] e Registro Generale [redacted] del 28/08/2024 – Pubblico Ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 3047 del 31/07/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (come sopra specificato).

QUESITO n° 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; 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.

La scrivente, al fine della corretta identificazione dei beni pignorati, ha proceduto all'acquisizione, presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio, della seguente documentazione:

- Estratto di mappa catastale ***(Allegato n°26).***
- Visure catastali storiche delle unità immobiliari ***(Allegati n°27, n°28, n°29, n°30, n°31, n°32, n°33, n°34, n°35, n°36, n°37, n°38).***
- Planimetrie catastali delle unità immobiliari.

Non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, in quanto trattasi di immobili non censiti al catasto terreni. Riguardo alle ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza, la scrivente ha riferito al precedente **QUESITO n°2,** segnalando le risultanze emerse all'esito del controllo.

QUESITO n° 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

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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.

Alla luce di quanto rilevato nel corso delle visite sopralluogo effettuate in data 06/12/2024 e 12/12/2024, è possibile procedere alla descrizione dei beni pignorati.

Per maggiori dettagli circa l'ubicazione, si riporta di seguito un'immagine satellitare della località in cui sono evidenziati i fabbricati comprendenti le unità immobiliari, visionabile su google maps:



Le dodici unità immobiliari pignorate sono ubicate in due distinti fabbricati censiti rispettivamente in catasto al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) particella [redacted]

Il fabbricato censito al [redacted] comprende n.3 unità immobiliari pignorate, poste, rispettivamente, al piano terra (sub 1), al piano primo (sub 2) e al piano secondo (sub 3).

Il fabbricato censito al [redacted] comprende n.9 unità immobiliari pignorate, poste, rispettivamente, al piano terra (sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5), al piano primo (sub 6 e sub 7), al piano secondo (sub 8) e al piano terzo (sub 9).

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

- **Unità immobiliari site in Montalto Uffugo (CS) [redacted]:**

Le tre suddette unità immobiliari pignorate sono ubicate in un fabbricato per civile abitazione sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted]. Il fabbricato è composto da n° 3 piani fuori terra e comprende esclusivamente le tre unità immobiliari pignorate, poste rispettivamente al piano terra, al piano primo e al piano secondo. I piani sono collegati tra di loro mediante una scala interna, che permette l'accesso alle unità immobiliari poste al piano primo e al piano secondo.

La struttura portante del fabbricato è costituita da due corpi: "Corpo A" e "Corpo B".

Il "Corpo A" è stato realizzato in muratura mentre il "Corpo B" è stato realizzato in cemento armato. I solai sono del tipo misto con laterizi e travetti preconfezionati.

Il fabbricato possiede tutte le facciate libere. Presenta esternamente i prospetti intonacati e tinteggiati. Mediocre è lo stato di conservazione delle finiture esterne.

Di seguito viene descritto lo stato dei luoghi di ciascuna delle suddette unità immobiliari pignorate ubicate al piano terra, al piano primo e al piano secondo del fabbricato sopra descritto.

Nello specifico:

[redacted]Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]

– APPARTAMENTO AL PIANO TERRA -

L'unità immobiliare pignorata è ubicata al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. Originariamente tale unità immobiliare era un appartamento unico adibito a civile abitazione. Attualmente risulta divisa in due parti con accessi indipendenti e adibite a due usi diversi. Infatti, una delle due parti è dotata di un accesso posto su [redacted] posizionato su una piccola corte esterna chiusa con una recinzione in ferro e cancello pedonale. Tale parte risulta data in affitto e adibita a "Studio di Architettura" ed è composta da un locale d'ingresso usato anche come sala d'attesa, due locali adibiti a uffici e

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

due servizi igienici (WC 1 e WC 2), uno principale e uno secondario. Quello secondario (WC 2) attualmente viene utilizzato come locale deposito/ripostiglio.

L'altezza del piano é di circa cm 280 (H=2,80 m).

La superficie utile calpestabile di tale parte dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 66,10 così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Ingresso/Sala d'attesa	13,40
Ufficio 1	17,80
Ufficio 2	20,50
WC 1	7,90
WC 2	6,50

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono tutti in monocottura. Il servizio igienico principale, dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia, si presenta in un discreto stato mentre l'altro servizio igienico è usato principalmente come ripostiglio. I rivestimenti dei due servizi igienici sono anch'essi in monocottura.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro camera e ante a battenti. Le finestre sono dotate esternamente di persiane in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio.

Tale parte dell'unità immobiliare risulta aerata ed illuminata dalla presenza di finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto e non necessita di imminenti interventi di manutenzione.

L'altra parte dell'unità immobiliare, accessibile dalla [redacted], risulta libera e non abitata. I locali presenti sono utilizzati prevalentemente come depositi per mobili e materiali

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

vari. E' composta da un disimpegno, da n.2 locali e un servizio igienico (WC). In uno dei due locali (probabilmente una vecchia cucina) è presente un caminetto.

L'altezza del piano é di circa cm 280 (H=2,80 m).

La superficie utile calpestabile di tale parte dell'unità immobiliare pignorata è di circa mq 41,70 così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Disimpegno	8,80
Locale 1	10,90
Locale 2	18,50
WC	3,50

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in graniglia e le pareti del bagno in monocottura.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battenti. Le finestre esterne sono dotate di persiane anch'esse in alluminio mentre una è dotata di serranda avvolgibile. Le pareti interne sono tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. Non c'è traccia di impianto termico. Non sono presenti, infatti, elementi radianti.

Tale parte dell'unità immobiliare risulta aerata ed illuminata ma lo stato di conservazione di tutti gli ambienti interni risulta fatiscente e necessita di interventi di manutenzione edilizia.

L'appartamento pignorato confina con [redacted] e con corte comune.

Complessivamente la superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare è pari a mq 107,80 (mq 66.10 + mq 41,70).

Dalla visura catastale ***(Allegato n°27)*** risulta che tale unità immobiliare sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, - Dati di superficie: Totale 139 mq, Totale

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

escluse aree scoperte: mq 139 - Rendita: Euro 335,70, **è di piena proprietà del Sig.** [redacted] **(**debitore esecutato) [redacted] - Cod. Fiscale [redacted] e con diritto di abitazione a favore di [redacted] (c.f.: [redacted] per ½ e [redacted] (c.f.: [redacted] per ½, **coniugi in regime di comunione dei beni e genitori del Sig.** [redacted]**.**

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°39)***.
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°40)***.

[redacted]Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]

- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO -

L'unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano primo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso. L' appartamento è costituito da un corridoio d'ingresso, soggiorno, piccola cucina, sala da pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale (Letto 1) con annesso ripostiglio e una camera da letto singola (Letto 2) utilizzata come locale deposito/ripostiglio.

L'appartamento comprende due balconi posti rispettivamente sul prospetto anteriore [redacted] e su quello posteriore (prospiciente la [redacted]). Parte del balcone posizionato sul prospetto posteriore è stato chiuso con una veranda in alluminio e vetro.

L'appartamento è fruito ed utilizzato dalla Sig.ra [redacted] [redacted]a Sig.ra [redacted], nonna della debitrice [redacted], proprietaria del bene, è allettata.

L'altezza del piano é di circa cm 280 (H=2,80 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 98,10 (oltre mq 14,90 di balconi) così suddivisa:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Descrizione locali	Mq
Ingresso	13,40
Soggiorno	18,90
Cucina	5,70
Sala da pranzo	22,80
Bagno	5,00
Letto 1	16,40
Letto 2	10,90
Ripostiglio	5,00

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in parte in ceramica e in parte in gres porcellanato. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura.

Il servizio igienico dell'abitazione è dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battenti e doppio vetro camera. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto e non necessita di imminenti interventi di manutenzione.

L'appartamento pignorato confina con proprietà [redacted] e con corte comune.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°28)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 120 - Rendita: Euro 258,23 **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravata dal diritto di abitazione a favore di (c.f.: [redacted] per ½ e [redacted] (c.f.: [redacted]) nato a [redacted] per ½, **coniugi in regime di comunione dei beni e genitori dei debitori esecutati.**

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°41)***.
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°42)***.

[redacted]Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]

– APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO -

L'unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano secondo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso. L'appartamento è formato da una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è costituita da soggiorno/sala da pranzo e cucina mentre la zona notte comprende un corridoio, un bagno, tre camere da letto e un ripostiglio. Per facilità di comprensione le tre camere da letto vengono distinte con la dicitura "Letto 1", "Letto 2" e "Letto 3". L'appartamento comprende due balconi posti rispettivamente sul prospetto anteriore (prospiciente il Corso Italia) e su quello posteriore (prospiciente la via Umberto Boccioni).

L'appartamento è completamente fruito ed utilizzato in quanto dato in locazione. L'altezza del piano é di circa cm 287 (H=2,87 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 98,60 (oltre mq 10,80 di balconi) così suddivisa:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Descrizione locali	**Mq**
Sala da pranzo/Soggiorno	33,50
Cucina	9,20
Corridoio zona notte	6,60
Letto 1	18,00
Letto 2	13,20
Letto 3	10,10
Bagno	4,80
Ripostiglio	3,20

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato lucido. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in monocottura.

Il servizio igienico dell'abitazione è dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battenti e doppio vetro camera. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è autonomo, alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto.

L'appartamento pignorato confina con proprietà [redacted] e con corte comune.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°29)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 128 - Rendita: Euro 232,41 **è di**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

piena proprietàdella Sig.ra [redacted] (debitrice es[redacted] Cod. Fiscale [redacted] gravata dal diritto di abitazione a favore di [redacted] (c.f.: [redacted] per ½ e [redacted] (c.f.: [redacted] per ½, **coniugi in regime di comunione dei beni e genitori dei debitori esecutati .**

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°43)***.
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°44)***.

In riferimento alle parti comuni relative alle unità immobiliari pignorate ubicate al piano terra, piano primo e piano secondo del fabbricato censito al [redacted] si precisa che alla pag. 8 dell'Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76) (di cui si tratterà al successivo quesito n.11)*** è riportato che ai proprietari dei beni (quindi ai debitori esecutati) spettano i diritti pro quota sui beni comuni non censibili identificati con i subalterni 4 (scale interne al fabbricato) e 5 (corte).

Per il suddetto fabbricato, inoltre, non è stato redatto l'elaborato planimetrico catastale, in quanto non presente agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio. Tale documento risulta indispensabile per individuare soprattutto le parti comuni. In mancanza dell'elaborato, la scrivente non può fornire ulteriori informazioni riguardo l'individuazione della corte esterna al fabbricato.

<u>Unità immobiliari site in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted] sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9.</u>

Le n°9 suddette unità immobiliari pignorate sono ubicate in un fabbricato per civile abitazione sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted]. Il fabbricato, composto da n° 4

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

piani fuori terra, comprende solo le unità immobiliari pignorate. I piani sono collegati tra di loro mediante una scala interna, che permette l'accesso alle unità immobiliari poste ai piani primo, secondo e terzo. Le unità immobiliari poste al piano terra, invece, sono tutte dotate di accessi esterni indipendenti.

Il piano terra comprende cinque unità immobiliari (sub 1, sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5), il piano piano primo comprende due appartamenti per civile abitazione (sub 6 e sub 7), il piano secondo e il piano terzo un solo appartamento ciascuno (sub 8 e sub 9), entrambi per civile abitazione. Al fabbricato si accede tramite due ingressi, uno anteriore, posto sulla [redacted] e l'altro, posteriore, sulla via parallela [redacted]. I cancelli immettono in una corte esterna condominiale, completamente delimitata dalle proprietà confinanti e dalla strada comunale adiacente con una recinzione in ferro. Tutti i cancelli esterni sono in ferro.

La struttura portante del fabbricato è del tipo a telaio in cemento armato. Anche i solai sono in cemento armato con l'impiego di travetti prefabbricati.

Il fabbricato possiede tutte le facciate libere. Presenta esternamente i prospetti intonacati e tinteggiati. Buono è lo stato di conservazione delle finiture esterne. La scala interna è completamente allo stato grezzo.

Di seguito viene descritto lo stato dei luoghi di ciascuna delle suddette unità immobiliari pignorate ubicate al piano terra, al piano primo, al piano secondo e al piano terzo del fabbricato sopra descritto.

Nello specifico:

1. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>**

Il magazzino in oggetto è ubicato al piano terra del fabbricato sopra descritto. E' diviso in due locali, uno dei quali adibito a soggiorno/pranzo e l'altro, posizionato ad una quota leggermente inferiore rispetto al precedente, a magazzino. I due locali sono collegati tra loro mediante una porta interna. Il dislivello tra i due locali è colmato dalla presenza di due gradini.

L'intero magazzino è accessibile sia dall'interno, in quanto direttamente collegato all'unità immobiliare censita in catasto con il sub 2, di cui si tratterà al successivo punto 2 e, sia dalla

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

corte esterna. Il locale adibito a soggiorno/pranzo ha una superficie calpestabile pari a circa mq 19,00 ed altezza interna pari a circa cm 285 (H=2,85 m) mentre il locale magazzino ha una superficie calpestabile pari a circa mq 22,40 ed altezza interna pari a circa cm 384 (H= 3,84 m).

Complessivamente la superficie calpestabile dell'intera unità immobiliare è pari a mq 41,40.

Il locale adibito a soggiorno/pranzo è rifinito completamente, tinteggiato e pavimentato con piastrelle in gres, dotato di impianto elettrico sottotraccia e split a parete per riscaldamento/raffreddamento. Il locale è illuminato ed aerato grazie alla presenza di una piccola finestra con anta superiore apribile a vasistas, dotata di grata in ferro antintrusione e completamente priva di persiana esterna. La luce naturale e l'aerazione del locale vengono garantite anche dalla presenza di un piccolo sopraluce ribaltabile posizionato sul portoncino di ingresso del locale dalla corte esterna.

Il locale magazzino è allo stato grezzo. Non è pavimentato ed è dotato solo di alcuni punti luce alimentati da cavi elettrici volanti. Le pareti sono completamente allo stato rustico. Il locale è illuminato grazie alla presenza di una finestra con anta superiore apribile a vasistas, dotata di grata in ferro antintrusione e completamente priva di persiana esterna.

Tale unità immobiliare confina con i subalterni 2, 3, 12, per due lati, e 13, particella 1149 del foglio 7, salvo altri.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°30)*** risulta che il **magazzino**, sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05, **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°45)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°46)***.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

2. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] –</u>**
<u>APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:</u>

L'appartamento per civile abitazione è ubicato al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla corte esterna. L'appartamento, posizionato a una quota più alta rispetto a quella stradale, è costituito da soggiorno/sala da pranzo, angolo cottura, camera da letto e bagno. L'appartamento è direttamente collegato dall'interno, mediante una porta, con il magazzino censito con il sub 1 di cui si è trattato al precedente punto 1.

L'appartamento è abitato, fruito ed utilizzato dai coniugi [redacted] (c.f.: [redacted] (c.f.: [redacted] genitori dei debitori esecutati.

L'altezza del piano é di circa cm 340 (H=3,40 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 49,10 così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Soggiorno/sala da pranzo	25,90
Angolo cottura	4,50
Camera da letto	14,10
Bagno	4,60

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato ad esclusione del bagno che è pavimentato con piastrelle in monocottura. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura.

Il bagno dell'abitazione è dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battenti e doppio vetro camera. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto e non necessita di imminenti interventi di manutenzione.

L'appartamento pignorato confina con i con i subalterni 1, 3, e 12, per due lati, particella 1149 del foglio 7, salvo altri.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°31)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], piano terra, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie: Totale 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq - Rendita: Euro 271,14 **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) ([redacted] gravata dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) [redacted] padre dei debitori esecutati.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°47)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°48)***.

3. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>**

L'unità immobiliare pignorata è un magazzino ubicato al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto con accesso esclusivo dalla corte esterna.

Il magazzino è composto da un unico vano di superficie calpestabile pari a circa mq 30,50. L'altezza interna pari a circa cm 400 (H= 4,00 m).

Il magazzino, munito di serranda esterna metallica avvolgibile, è rifinito con intonaco al civile, non pavimentato e dotato solo di impianto elettrico.

L'utilizzo attuale di tale vano risulta essere di deposito di materiale vario.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Il magazzino è illuminato ed aerato da una finestra con anta superiore ribaltabile, dotata di grata in ferro antintrusione e completamente priva di persiana esterna.

Tale unità immobiliare confina con vano scala e con i subalterni 1, 2, 5 e 13, particella 1149 del foglio 7, salvo altri.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°32)*** risulta che il magazzino, sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 3, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq – Dati di superficie: Totale 37 mq - Rendita: Euro 96,06 **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] vato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) [redacted] padre dei debitori esecutati.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°49)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°50)***.

4. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u>** [redacted]
<u>– LOCALE GARAGE AL PIANO TERRA:</u>

L'unità immobiliare pignorata è un locale garage ubicato al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto con accesso esclusivo dalla corte esterna.

Il garage è composto da un unico vano di superficie calpestabile pari a circa mq 26,00. L'altezza interna pari a circa cm 374 (H= 3,74 m).

Il garage, munito di serranda esterna metallica avvolgibile, è rifinito con intonaco al civile, pavimentato con piastrelle in gres e dotato di impianto elettrico.

L'utilizzo attuale di tale vano risulta essere di deposito di materiale vario.

Tale unità immobiliare confina con vano scala e con i subalterni 14 e 5, per due lati, particella 1149 del foglio 7, salvo altri.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°33)*** risulta che il locale garage, sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq – Dati di

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

superficie: Totale 30 mq - Rendita: Euro 76,54, **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitric[redacted]- Cod. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) [redacted] padre dei debitori esecutati.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°51)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°52)***.

5. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u>** [redacted] **<u>– UFFICIO AL PIANO TERRA:</u>**

L'unità immobiliare pignorata adibita ad ufficio è ubicata al piano terra del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla corte esterna, mediante un portoncino d'ingresso con struttura metallica e ante vetrate. E' presente anche un'uscita secondaria caratterizzata da una porta anch'essa con struttura metallica e ante vetrate, dotata di maniglione antipanico e apertura nel verso dell'esodo. L'unità immobiliare è costituita da un locale adibito a sala d'attesa, n.3 locali adibiti a uffici e un bagno preceduto da un vano antibagno.

L'unità immobiliare risulta libera ed utilizzata come deposito di materiale vario.

L'altezza del piano è stata ridotta con la realizzazione di un controsoffitto in pannelli di fibra. L'altezza del piano, pertanto, misurata fino alla controsoffittatura é di circa cm 310 (H=3,10 m). La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 92,60 così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Sala d'attesa	28,70
Ufficio 1	13,30
Ufficio 2	18,40
Ufficio 3	23,40
Antibagno	2,80
Bagno	6,00

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti sono tinteggiate e quelle del bagno rivestite con piastrelle in monocottura

Il bagno è dotato di vaso igienico, bidet e piatto doccia ma privo del lavandino.

Le porte interne sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in alluminio con ante a battenti e privi di persiane esterne.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. Non c'è presenza di impianto termico. Il riscaldamento/raffrescamento di un solo locale è assicurato dalla presenza di uno split a parete con macchina esterna posizionata sulla relativa facciata esterna.

L'intera unità immobiliare risulta aerata ed illuminata dalla presenza di finestre e porte vetrate. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è discreto. L'appartamento pignorato confina confinante con vano scala e con i subalterni 3, 4, 13, per due lati, e 14, per due lati, particella 1149 del foglio 7, salvo altri.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°34)*** risulta che l'unità immobiliare adibita ad uffici sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] piano terra, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita: Euro 964,48 **è di piena proprietà della** [redacted] (debitrice esecutata) [redacted] Cod. Fiscale [redacted], gravata dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°53)***.
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°54)***.

6. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:</u>**

L'unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano primo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso posizionato sul relativo pianerottolo. L'appartamento è costituito da un corridoio di ingresso che permette l'accesso a tre camere da letto e a due servizi igienici e da una zona giorno composta da una cucina con annesso piccolo ripostiglio e un locale adibito a soggiorno/sala da pranzo. L'appartamento è circondato da un terrazzo esterno coperto in alcune parti da tre tettoie in legno lamellare.

L'appartamento risulta libero e non abitato.

L'altezza del piano é di circa cm 286 (H=2,86 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 112,00 (oltre mq 75,00 di terrazzo) così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Corridoio d'ingresso	9,60
Soggiorno/sala da pranzo	35,00
Cucina	16,00
Ripostiglio	2,00
Camera da letto 1	15,00
Camera da letto 2	10,00
Camera da letto 3	11,50
WC 1	7,60
WC 2	5,30

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato ad eccezione dei due bagni che sono in monocottura. Anche le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle in monocottura.

Il servizio igienico principale (WC 1) dell'abitazione è dotato di lavandino, vaso igienico, bidet e vasca mentre quello secondario (WC 2) è composto da vaso igienico, bidet e doccia e privo di lavandino.

Le porte interne sono in legno tipo bugnata mentre gli infissi esterni sono in pvc con ante a battenti e doppio vetro camera. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono e non necessita di interventi di manutenzione.

Il terrazzo esterno è pavimentato con piastrelle in gres ed è protetto, per tutto il perimetro, da una balaustra formata da birilli monoblocco in cemento e sovrastante copertina anch'essa in cemento.

L'appartamento pignorato confina con vano scala, con proprietà [redacted] con corte condominiale per i restanti lati.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°35)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: Euro 632,66 **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted]

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°55)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°56)***.

7. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati</u>** [redacted] **<u>– APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:</u>**

L'unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano primo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso posizionato sul relativo pianerottolo. Il portoncino d'ingresso immette direttamente nella zona giorno costituita dal soggiorno/sala da pranzo e dalla cucina con annesso piccolo ripostiglio. La zona notte,

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

accessibile da una porta posizionata nel soggiorno/sala da pranzo, è composta da un corridoio che permette l'accesso a tre camere da letto e due servizi igienici. Dalla zona giorno si accede direttamente al terrazzo che si sviluppa su due piani (piano primo e piano secondo) mediante una scala esterna. Sia il terrazzo del piano primo che il terrazzo del piano secondo sono coperti da tettoie in legno lamellare. L'appartamento risulta dotato di altri due balconi accessibili ciascuno da due distinte camere da letto. Per facilità di comprensione le tre camere da letto vengono distinte con la dicitura "Letto 1", "Letto 2" e "Letto 3" e i servizi igienici con "WC 1" e "WC 2".

L'appartamento risulta abitato dalla debitrice esecutata Sig.ra [redacted], dal marito dal figlio.

L'altezza del piano é di circa cm 286 (H=2,86 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 120,10 (oltre mq 83,80 di terrazzi (mq 19.50 terrazzo al piano primo e mq 64,30 terrazzo al piano secondo e mq 10,60 di balconi) così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Soggiorno/sala da pranzo	53,00
Cucina	6,60
Ripostiglio	2,00
Corridoio	4,60
Letto 1	15,00
Letto 2	10,30
Letto 3	11,80
WC 1	8,40
WC 2	8,40

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucine sono rivestite con piastrelle in monocottura..

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Il servizio igienico principale dell'abitazione (WC 1) è dotato di lavandino ad incasso, vaso igienico, bidet e vasca mentre quello secondario (WC 2) è composto da lavandino ad incasso, vaso igienico, bidet, doccia e vaschetta di lavaggio.

Le porte interne sono in legno del tipo bugnata mentre gli infissi esterni sono in pvc con ante a battenti e doppio vetro camera. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate. Il soggiorno/sala da pranzo è caratterizzato, in parte, da un abbassamento del soffitto mediante pannelli in cartongesso in cui sono stati incassati dei faretti da illuminazione.

L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio. Nel soggiorno/sala da pranzo è presente anche uno split a parete, con macchina esterna posizionata sulla relativa facciata esterna, per il riscaldamento/raffrescamento del locale.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono e non necessita di imminenti interventi di manutenzione.

Il terrazzo esterno del piano primo e del piano secondo è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato ed è protetto, per tutto il perimetro, da una balaustra in cemento formata, in parte, da birilli monoblocco e, in parte, gettata in opera con elementi decorativi centrali. L'intera balaustra è dotata di sovrastante copertina passamano anch'essa in cemento. La scala esterna che collega i due terrazzi è rivestita con piastrelle in gres ed è protetta dalla stessa balaustra in cemento gettata in opera.

L'appartamento pignorato confina con vano scala, con proprietà [redacted] e con corte condominiale per i restanti lati.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°36)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

142 mq - Rendita: Euro 632,66 è **di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice [redacted] od. Fiscale [redacted].

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°57)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°58)***.

8. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:**

L'unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano secondo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso posizionato sul relativo pianerottolo. L'abitazione è composta da corridoio d'ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso piccolo ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e due terrazzi accessibili rispettivamente dalla zona giorno e dalla zona notte. Il terrazzo della zona giorno è completamente coperto da una tettoia in legno lamellare mentre quello della zona notte è coperto sempre da una tettoia in legno lamellare ma solo per una piccolissima parte. Il terrazzo della zona giorno confina direttamente con il terrazzo del piano secondo dell'unità immobiliare posta al piano primo censita con il sub 7 precedentemente trattata. Per facilità di comprensione le tre camere da letto vengono distinte con la dicitura "Letto1", "Letto 2" e "Letto 3" e i servizi igienici con "WC 1" e "WC 2".

L'appartamento risulta abitato dal debitore esecutato [redacted], dalla moglie e dal figlio.

L'altezza del piano é di circa cm 285 (H=2,85 m).

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 123,90 (oltre mq 116,30 di terrazzi) così suddivisa:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Descrizione locali	**Mq**
Soggiorno/sala da pranzo	35,00
Cucina	13,00
Ripostiglio	1,40
Corridoio	8,50
Letto 1	19,90
Letto 2	15,50
Letto 3	12,60
WC 1	9,80
WC 2	8,20

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucine sono rivestite con piastrelle in monocottura

Il servizio igienico principale dell'abitazione (WC 1) è dotato di lavandino incassato, vaso igienico, bidet e vasca mentre quello secondario (WC 2) è composto da lavandino ad incasso, vaso igienico, bidet, doccia e vaschetta di lavaggio.

Le porte interne sono in legno del tipo bugnata mentre gli infissi esterni sono in pvc con ante a battenti e doppio vetro camera e sempre in alluminio. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate. L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio. Il soggiorno/sala da pranzo e la camera da letto 3 sono dotati anche di uno split a parete ciascuno, con macchine esterne posizionate sulla relative facciate esterne, per il riscaldamento/raffrescamento dei locali.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono e non necessita di interventi di manutenzione.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

I terrazzi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres. Il terrazzo della zona giorno è protetto, per tutto il perimetro, da una balaustra in cemento formata in parte, da birilli monoblocco e, in parte, gettata in opera con elementi decorativi centrali mentre il terrazzo della zona notte è perimetrato da una balaustra in cemento formata solo da birilli monoblocco. Entrambe le balaustre sono dotate di una sovrastante copertina passamano anch'essa in cemento.

L'appartamento pignorato confina con vano scala, con proprietà [redacted] e con corte condominiale per i restanti lati.

Dalla visura catastale ***(Allegato n°37)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted] piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 160 mq, Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: Euro 632,66 è **di piena proprietà del Sig.** [redacted] (debitore esecutato [redacted] - Cod. Fiscale [redacted].

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°59)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°60)***.

9. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO:</u>**

L'ultima unità immobiliare pignorata, un appartamento per civile abitazione, è ubicata al piano terzo del fabbricato di maggior consistenza sopra descritto. L'accesso all'abitazione avviene dalla scala interna condominiale, mediante un portoncino d'ingresso posizionato sul relativo pianerottolo. L'abitazione è composta da un disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico e due terrazzi, coperti da tettoie in legno lamellare. L'appartamento risulta abitato e dato in locazione.

L'altezza del piano é di circa cm 250 (H=2,50 m).

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

La superficie utile calpestabile dell'appartamento pignorato è di circa mq 71,60 (oltre mq 88,80 di terrazzi) così suddivisa:

Descrizione locali	**Mq**
Disimpegno	4,50
Soggiorno	26,80
Sala da pranzo	14,70
Angolo cottura	5,70
Camera da letto	16,00
WC	3,90

Per quanto riguarda le finiture interne, i pavimenti sono in gres porcellanato. Le pareti del bagno e della cucine sono rivestite con piastrelle in monocottura

Il servizio igienico è dotato di lavandino incassato, vaso igienico, bidet e doccia.

Le porte interne sono in legno tipo bugnata mentre gli infissi esterni sono in pvc con ante a battenti e doppio vetro camera e sempre in alluminio. Le persiane esterne sono in alluminio con lamelle orientabili.

Le pareti interne sono tinteggiate. L'unità immobiliare risulta dotata di impianti termico, idrico ed elettrico nonché collegata al collettore fognario comunale. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas metano. Sono presenti elementi radianti a parete in alluminio. Nella sala da pranzo è presente anche uno split a parete, con macchina esterna posizionata sulla relativa facciata esterna, per il relativo riscaldamento/raffrescamento del locale.

L'intero appartamento risulta aerato ed illuminato dalla presenza di finestre e porte finestre. Si precisa che lo stato di conservazione degli ambienti interni è buono e non necessita di imminenti interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

I terrazzi esterni sono pavimentati con piastrelle in gres. Entrambi i terrazzi sono protetti, per tutto il perimetro, da una balaustra in cemento formata in parte, da birilli monoblocco e, in parte, gettata in opera con elementi decorativi centrali con sovrastante copertina passamano anch'essa in cemento.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

L'appartamento pignorato confina con vano scala e con i subalterni 12, 13 e 14 (corte esterna).

Dalla visura catastale ***(Allegato n°38)*** risulta che l'unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) sita in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted] censita in catasto fabbricati al [redacted] di Montalto Uffugo (CS) [redacted], Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani – Dati di superficie: Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 85 mq - Rendita: Euro 309,87 è **di piena proprietà del Sig.** [redacted] (debitore esecutato [redacted] Cod. Fiscale [redacted], gravato dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f. [redacted] padre del [redacted].

A maggior chiarimento di quanto sopra descritto, si allega:

- planimetria catastale dell'unità immobiliare ***(Allegato n°61)***;
- restituzione grafica del rilievo metrico effettuato ***(Allegato n°62)***.

In riferimento alle parti comuni relative alle unità immobiliari pignorate ubicate al piano terra, piano primo, piano secondo e al piano terzo del fabbricato censito al [redacted] di Montalto Uffugo particella [redacted] si precisa che nell'**Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** **(di cui si tratterà al successivo quesito n°11)**, è riportato quanto segue:

- *la corte comune di cui al subalterno 13, particella [redacted] del [redacted] (bene comune non censibile) è da intendersi comune ai soli ai subalterni 4 e 5, particella [redacted] del foglio [redacted], oggetto della prima quota assegnata alla signora [redacted]* ***e di suo esclusivo utilizzo.***
- *la corte comune di cui al subalterno 14, [redacted] (bene comune non censibile) è da intendersi esclusiva al subalterno 9, particella [redacted], oggetto della seconda quota assegnata al signor [redacted]* ***e di suo esclusivo utilizzo;***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

- *la corte comune di cui al subalterno 12, particella [redacted] del foglio [redacted] (bene comune non censibile) è da intendersi comune ai soli subalterni 1, 2 e 3, particella [redacted] del foglio [redacted], oggetto della terza quota assegnata alla signora [redacted]* ***e di suo esclusivo utilizzo;***
- *il vano scala di cui al subalterno 10, particella [redacted] del foglio [redacted] (bene comune non censibile) sarà utilizzato da tutti i comparenti fino a che:*
  - *la signora [redacted] non realizzerà nella corte di suo esclusivo utilizzo censita al foglio [redacted], particella [redacted] subalterno 12 una scala esterna così da consentirle l'accesso all'appartamento posto al piano primo già di sua esclusiva piena proprietà ([redacted] subalterno 6) o in alternativa una scala interna da realizzare nelle porzioni immobiliari alla medesima assegnati con il presente atto nella terza quota che precede;*
  - *la signora [redacted] non realizzerà nella corte di suo esclusivo utilizzo censita al [redacted] subalterno 13 una scala esterna così da consentirle l'accesso all'appartamento posto al piano primo già di sua esclusiva piena proprietà ([redacted] subalterno 7);*
  - *la signora [redacted] resta autorizzata sin d'ora a realizzare un ingresso indipendente nella parte della recinzione che porta alla corte di suo esclusivo utilizzo di cui al [redacted] subalterno 13;*
  - *il signor [redacted] consente, sin da ora, altresì, a favore delle signore [redacted], che accettano, il diritto di passaggio, pedonale, per consentire loro l'accesso al locale in cui sono contenuti i contatori Enel, posto all'ingresso del vano scala, sul lato est del fabbricato*.

A maggior chiarimento di quanto sopra esposto la scrivente allega l'elaborato planimetrico catastale ***(Allegato n°63)***, reperito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, redatto per l'intero fabbricato raffigurante la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

L’elaborato planimetrico allegato permette di individuare in modo immediato, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni.

Entrambi i fabbricati, comprendenti le dodici unità immobiliari pignorate, sono ubicati nella frazione [redacted], zona valliva del comune di Montalto Uffugo (Cs). La zona è residenziale e comprende numerose attività commerciali. La farmacia più vicina è ubicata a soli 430 m dai fabbricati. La zona si trova a 18.0 km dal comune di Cosenza, a circa 11.0 km dalla stazione ferroviaria di Castiglione Cosentino/Quattromiglia e a circa 1,80 Km dall’uscita Montalto Uffugo-Rose dell’Autostrada A2 del Mediterraneo (ex Autostrada A3 “Salerno - Reggio Calabria”).

L’aeroporto più vicino è l’Aeroporto Internazionale Di Lamezia Terme “Sant’Eufemia”, dal quale dista circa 79.0 km.

La zona è servita da servizi pubblici.

In merito alle opere di urbanizzazione primaria, sono presenti:

- le strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale;
- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque nere ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- la rete idrica, costituita dalle condotte per l’erogazione dell’acqua potabile e relative opere per la captazione;
- la rete per l’erogazione e la distribuzione dell’energia elettrica;
- la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d’allacciamento;
- la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;
- la pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l’illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d’uso pubblico.

Per completezza si allega:

- dossier fotografico completo.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

QUESITO n° 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 in 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, sulla scorta della documentazione acquisita, ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento e, quindi, afferma che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state correttamente individuate.

QUESITO n° 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.

La scrivente, durante le due visite sopralluogo, ha proceduto ad effettuare il rilievo di tutte le dodici unità immobiliari pignorate e ha proceduto alla restituzione grafica degli stessi.

I rilievi effettuati hanno permesso di accertare che, alcune unità immobiliari, presentano delle difformità rispetto alle planimetrie catastali presenti agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cosenza.

Nello specifico:

1. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – PIANO TERRA:**

   Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°39)*** e lo stato di fatto ***(Allegato n°40)***, si evidenzia quanto segue:

   - il vano porta che collegava l'attuale locale adibito a **"ufficio 2"** e il **corridoio indicato con "I"** è stato chiuso con una parete in cartongesso in modo da dividere l'unità immobiliare in due parti come precedentemente descritto. Tale chiusura non è riportata in planimetria catastale.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- il vecchio locale ingresso **"I" (attuale WC 1)** è riportato in planimetria catastale direttamente collegato al vano scala con una porta. Tale locale, allo stato attuale, non è collegato con il vano scala perché non è presente alcuna porta di collegamento.

- sulla parete esterna dell'attuale **WC1** è stata realizzata una finestra non riportata in planimetria catastale.

- la finestra del locale cucina **"K"** è posta in una posizione diversa rispetto a quella riportata in planimetria catastale.

- l'altezza del piano è diversa da quella riportata nella planimetria catastale presente agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio. Dal rilievo effettuato, il piano misura un'altezza pari a circa cm 280 mentre in catasto è riportata un'altezza pari a cm 300.

- la disposizione attuale dei locali dell'appartamento presenta qualche difformità rispetto a quella riportata nella planimetria catastale. Le differenze riscontrate consistono nella destinazione di alcuni ambienti e sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	Stato attuale
SALA PRANZO (S.P.)	**UFFICIO 2**
LETTO (L)	**UFFICIO 1**
INGRESSO (I)	**WC (1)**

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

2. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – PIANO PRIMO:**

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°41)*** e lo stato di fatto ***(Allegato n°42)***, si evidenzia quanto segue:

- Realizzazione di pareti divisorie nella sala da pranzo e nella camera da letto 1. La tramezzatura realizzata nella sala da pranzo ha permesso di ricavare la camera da letto 2

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

mentre quella realizzata nella camera da letto 1 ha permesso di ricavare il locale ripostiglio. Tali pareti non sono presenti in planimetria catastale.

- Demolizione di un tramezzo nel corridoio d'ingresso. Il muro risulta ancora presente in planimetria catastale.
- Ampliamento del vano porta di collegamento tra il corridoio d'ingresso e l'attuale salotto. In planimetria catastale è riportato il vano porta di dimensioni inferiori a quelle attuali.
- l'altezza del piano è diversa da quella riportata nella planimetria catastale presente agli atti dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio. Dal rilievo effettuato, il piano misura un'altezza pari a circa cm 280 mentre in catasto è riportata un'altezza pari a cm 300.
- L'attuale cucina è stata realizzata nel locale precedentemente adibito a camera da letto singola. Pertanto, è stato chiuso il vano porta che permetteva l'accesso diretto dal corridoio d'ingresso alla camera da letto ed è stato realizzato un nuovo vano porta per l'accesso diretto dall'attuale soggiorno all'angolo cottura. Tali modifiche interne non sono riportate in planimetria catastale. La disposizione attuale dei locali dell'appartamento presenta, quindi, qualche difformità rispetto a quella riportata nella planimetria catastale. Le differenze riscontrate, consistenti nella destinazione di alcuni ambienti, sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	Stato attuale
LETTO (L)	**CUCINA**
CUCINA (K)	**SOGGIORNO**

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

3. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – PIANO SECONDO:

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°43)*** e lo stato di fatto ***(Allegato n°44)*** si evidenzia una diversa disposizione planimetrica e una diversa destinazione di alcuni ambienti.

Nello specifico:

- l'attuale cucina è stata realizzata nel locale precedentemente adibito a ripostiglio, ubicato nella zona giorno dell'appartamento, e la vecchia cucina (K), attualmente, è adibita a soggiorno/sala da pranzo.
- tra bagno e il locale adibito a sala da pranzo **(P in planimetria catastale)** è stata ricavata un'altra camera da letto. Pertanto, il bagno ha subìto una modifica planimetrica con la demolizione di una tramezzatura esistente e la realizzazione di un'altra ex novo. Inoltre, è stato ricavato un vano porta sulla tramezzatura esistente per accesso alla camera da letto di nuova realizzazione.
- realizzazione di un locale ripostiglio mediante la costruzione di una tramezzatura e di un vano porta.
- Traslazione e allargamento del vano del portoncino d'ingresso all'appartamento.
- Traslazione e allargamento della porta d'ingresso alla zona notte dell'appartamento.

Tutte le sopra indicate difformità non sono riportate in planimetria catastale.

- la disposizione attuale dei locali dell'appartamento presenta, per quanto sopra detto, qualche difformità rispetto a quella riportata nella planimetria catastale. Le differenze riscontrate, consistenti nella destinazione di alcuni ambienti, sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	Stato attuale
RIPOSTIGLIO (Rip.)	**CUCINA**
CUCINA (K)	**SOGGIORNO/SALA DA PRANZO**
SALA DA PRANZO (P)	**CAMERA DA LETTO**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

4. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] –</u>
<u>MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°45)*** e lo stato di fatto ***(Allegato n°46)*** si evidenzia una diversa disposizione planimetrica e una diversa destinazione degli ambienti.

Nello specifico:

- il magazzino è stato diviso in due parti mediante la realizzazione di una tramezzatura e di un vano porta di collegamento tra i due locali formatesi. I due locali sono posti a quote differenti e il dislivello è stato colmato dalla realizzazione di due gradini. La tramezzatura con il vano-porta e i gradini non sono riportati in planimetria catastale. I due locali vengono utilizzati in modo diverso tra loro. Il locale 1 **(indicato in planimetria di rilievo: *Allegato n°* 46)** viene utilizzato come soggiorno/sala da pranzo ed è completamente rifinito, mentre il locale 2 (indicato nella stessa planimetria) presenta caratteristiche di un magazzino.
- il magazzino è direttamente collegato all'appartamento censito con il sub 2 ([redacted]) mediante una porta interna realizzata sulla muratura di divisione tra le due unità immobiliari. Tale porta non è riportata in planimetria catastale.
- trasformazione di una finestra in vano ingresso con relativo portoncino per consentire l'accesso diretto sulla corte esterna ad uno dei due locali formatesi a seguito della divisione del magazzino. Tale trasformazione non è riportata in planimetria catastale.
- l'altezza del piano riportata in planimetria catastale è pari a cm 380 cm. Tale altezza non è corretta in quanto i due locali misurano altezze differenti tra loro. Il locale 1 utilizzato come soggiorno/sala da pranzo misura un'altezza pari a cm 285 mentre il locale magazzino è alto circa cm 384.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 1.000,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

5. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] –</u>

<u>APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n.47)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n.48)*** si evidenzia solo una diversa destinazione di alcuni ambienti.

Nello specifico:

– l'attuale angolo cottura è stato realizzato nel locale precedentemente adibito a dispensa. La cucina, pertanto, è stata completamente divisa dal soggiorno/sala da pranzo.

Le differenze riscontrate nella destinazione dei suddetti ambienti sono sinteticamente indicate nel seguente prospetto:

Planimetria catastale	Stato attuale
DISPENSA	**ANGOLO COTTURA**
CUCINA/ SOGGIORNO/SALA DA PRANZO	**SOGGIORNO/SALA DA PRANZO**

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 1.000,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

6. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 3 – MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°49)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°50)*** si evidenzia quanto segue:

- nel magazzino è stato realizzato un soppalco con struttura in ferro autoportante sorretto da montanti verticali e completamente indipendente dalla struttura del fabbricato. Il soppalco è stato realizzato ad un'altezza da terra pari a circa m 1,90. Il

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

soppalco ha dimensioni in pianta pari a circa mq 6,40 ed ha un'altezza di circa m 2,00 dal piano di calpestio fino all'intradosso del solaio di copertura del magazzino. Tale altezza è idonea a renderlo utilizzabile solo come ripostiglio, ma non fruibile dalle persone, in quanto non è calpestabile da una persona in posizione eretta. Inoltre non è comodamente accessibile in quanto non è dotato di una scala di accesso. Essendo, quindi, un'opera di modesta entità e non fruibile come superficie abitabile (quindi accessorio), non ha comportato un aumento delle superfici calpestabili.

Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria riportante il soppalco realizzato ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

7. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] -</u>
<u>MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>

- Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°51)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°52)*** non si evidenzia alcuna difformità planimetrica ma solo quella riferita all'altezza del piano. L'altezza riportata nella planimetria catastale è pari a cm 380 mentre dal rilievo effettuato è emerso che il piano è alto circa cm 374.

  Per allineare lo stato attuale, è necessario presentare una variazione catastale con allegata nuova planimetria ad un costo sommario di € 500,00 comprensivo di tributi catastali e spese tecniche.

8. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] –</u>
<u>UFFICIO AL PIANO TERRA:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°53)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°54)*** non si evidenziano difformità.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

9. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 6 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°55)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°56)*** non si evidenziano difformità relative agli ambienti interni.

Le difformità riscontrate riguardano esclusivamente l'esterno dell'unità immobiliare.

Infatti, le varie tettoie esterne che coprono buona parte del terrazzo di pertinenza che circonda l'unità immobiliare, non sono riportate in planimetria catastale.

10. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 7 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°57)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°58)*** non si evidenziano difformità relative agli ambienti interni.

Le uniche difformità riscontrate riguardano esclusivamente l'esterno dell'unità immobiliare.

Anche in questo caso, le tettoie esterne che coprono il terrazzo di pertinenza del piano primo e del piano secondo non sono riportate in planimetria catastale.

11. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 8 – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°59)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°60)*** non si evidenziano difformità relative agli ambienti interni.

Anche in questo caso, le uniche difformità riscontrate riguardano le tettoie esterne che coprono, per alcune parti, i terrazzi di pertinenza dell'unità immobiliare. Le tettoie non sono riportate in planimetria catastale.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

12. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 9 – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO:</u>

Dal raffronto tra la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°61)*** e lo stato di fatto ***(Planimetria di rilievo: Allegato n°62)*** non si evidenziano difformità planimetriche relative agli ambienti interni.

Le uniche difformità riscontrate riguardano:

- l'altezza del piano che in planimetria catastale è riportata pari a cm 240 mentre il rilievo effettuato ha permesso di constatare che l'altezza del piano è pari a cm 250.
- le tettoie esterne che coprono, per alcune parti, i terrazzi di pertinenza dell'unità immobiliare non sono riportate in planimetria catastale.

Si precisa che l'aggiornamento catastale relativo alle difformità planimetriche, alle altezze e alle diverse destinazioni d'uso di alcuni ambienti, ecc.. è subordinato alla presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. L'aggiornamento catastale, infatti, non sancisce la regolarità urbanistica degli abusi, la quale deve essere necessariamente conseguita presso il comune ove le unità immobiliari sono collocate.

QUESITO n° 7

Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

La scrivente, con istanza trasmessa in data 05/12/2024 a mezzo di mail certificata, ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, tra l'altro, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale per l'area in cui ricadono le unità immobiliari interessate dalla procedura di espropriazione immobiliare ***(Allegato n°64)***.

Il Responsabile del "Servizio del Territorio – Urbanistica" del Comune di Montalto Uffugo con certificato n. Prot. 23265 del 24/12/2024 ***(Allegato n°65)*** **attesta che:**

- *in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale,* ***i terreni*** *(area di sedime fabbricati con corte)* ***siti alla Via Umberto Boccioni di questo Comune, riportati in Catasto al foglio di mappa n. 7 particelle n. 71 graffata alla particella 752 e particella 1149, ricadono in zona di completamento B/3*****;**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- *nella zona B/3 sopra detta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente PRG sono:*
    - Superficie Minima del lotto = 800 mq.
    - Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq
    - Rapporto di Copertura = 0,25
    - H (altezza) max = 13,50 mt.;
    - DI distanza minima dai confini = 5,00 mt.
    - Distanza Stradale = 5,00 mt.
    - RI rapporto altezza/distanza ≤ 1,50
    - Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.

- *in base alle previsioni dell'adottato **Piano Strutturale Comunale**, il terreno sopra detto ricade in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione – AURC.3;*

- *Che in Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di Recente Formazione – AURC.3 sopra detto le prescrizioni riportate nel REU del PSC adottato prevedono:*
    - *In dette aree, Ambito Urbanizzato Residenziale Consolidato di recente formazione (ex B2 e B3 del PRG) le previsioni del P.S.C. si attuano mediante "Attuazione Diretta" (permesso di costruire), rappresentano quelle aree che presentano un sufficiente grado di urbanizzazione che si sono formate nel corso degli ultimi decenni.*
      In tali ambiti l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:
        - *IF = 1,50 mc/mq*
        - *Hmax = 13,50 m*
        - *Sm = 800,00 mq*
        - *Rc ≤ 0,25*
        - *Ri ≤ 1,5*
        - *Di = 5,00 mt*
        - *Ds = 10,00 mt*
        - *DF ≥ altezza del fabbricato più alto e comunque in nessun caso inferiore a mt.10*
        - *IPF ≥ 0,20*

QUESITO n° 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 dagli art. 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

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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 dell'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.

La scrivente, con istanza trasmessa in data 05/12/2024 a mezzo di mail certificata ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, tra l'altro, il rilascio in copia della seguente documentazione relativa alle unità immobiliari oggetto di pignoramento ed intestate ai Sig.ri [redacted] ***(Allegato n°64)***:

- Concessione edilizia o Permesso di costruire;
- Eventuali ulteriori autorizzazioni per attività edilizia;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità;
- Planimetrie.

La scrivente si è recata presso il comune di Montalto in data 17/12/2024 e dalle indagini effettuate è emerso che la costruzione del **fabbricato censito al** [redacted] **di Montalto Uffugo** [redacted] **in cui ricadono le unità immobiliari pignorate censite con il sub 1** [redacted] ubicato alla via [redacted] è antecedente all'anno 1967, per cui realizzata senza titoli autorizzatori. Successivamente lo stesso fabbricato è stato oggetto di opere di ampliamento consistenti nella costruzione dei piani primo e secondo. Tali opere di ampliamento, realizzate abusivamente, sono state oggetto del rilascio del **"Permesso di Costruire in Sanatoria n.13/S"** in data [redacted] a seguito di Domanda di Condono Mod. 47/85-R numero progressivo 0160773802 prodotta in data 31/12/1986 prot. n. [redacted] dal Sig. [redacted], cod. fisc. [redacted], na[redacted] [redacted] ***Allegato n°66)***.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Per le unità immobiliari ricadenti nel sopra indicato fabbricato non risultano essere stati richiesti né rilasciati i relativi certificati di agibilità.

Inoltre, per l'appartamento posto al piano terra dello stesso fabbricato (censito con il sub 1 graffato con foglio 7 particella 752 sub 1) è stata presentata D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in data 26/01/2007 n. prot. 2076 dal Sig. [redacted], cod. fisc. [redacted], nato a [redacted] per *"Realizzazione di opere ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 – Progetto per il frazionamento di unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio con realizzazione di opere interne"* ***(Allegato n°67)***. Con tale pratica l'unità immobiliare è stata frazionata in due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti e con diverse destinazioni d'uso, civile abitazione e ufficio.

Invece, **il fabbricato** sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] comprendenti le unità immobiliari pignorate censite in catasto fabbricati al [redacted] è stato realizzato con **"Concessione Edilizia n.42" del** [redacted] rilasciata al Sig. [redacted] cod. fisc. [redacted], [redacted] ***(Allegato n°68)*** per la *"Costruzione di un fabbricato residenziale – commerciale a tre piani, oltre un parziale quarto piano destinato a locali di servizio (serbatoio e centrale termica) con strutture portanti in cemento armato"* e con successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] rilasciata al Sig. [redacted], cod. fisc. [redacted], [redacted] ***(Allegato n°69)*** riguardante, per come riportato nella relazione tecnica allegata al progetto presentato, *"... l'aumento dell'ultimo piano non abitabile (piano terzo) con conseguente variazione della muratura esterna e aumento del solaio dell'ultimo piano che verrà coperto con un tetto a padiglione a leggera pendenza realizzato con lamiera preverniciata coibentata...."*

Anche per le unità immobiliari ricadenti nel sopra indicato fabbricato non risultano essere stati richiesti né rilasciati i relativi certificati di agibilità.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Dall'analisi della documentazione depositata presso il Comune di Montalto Uffugo non sono emerse ulteriori pratiche edilizie relative ai suddetti fabbricati o alle singole unità immobiliari pignorate.

In fase di sopralluogo, i rilievi metrici effettuati nelle unità immobiliari hanno permesso di constatare alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto, di cui alle sopra indicate concessioni edilizie, depositate presso il Comune di Montalto Uffugo.

In riferimento al **fabbricato censito al** [redacted] **in cui ricadono le unità immobiliari pignorate censite con il sub** [redacted] le difformità constatate rispetto alle planimetrie di progetto relative al **"Permesso di Costruire in Sanatoria n.13/S" del** [redacted] ***(Allegato n°66)*** e rispetto alla planimetria di progetto relativa alla **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del** [redacted] ***(Allegato n°67***) relativa al solo piano terra del fabbricato, depositate presso il Comune di Montalto Uffugo, sono le seguenti:

1. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al** [redacted] **– PIANO TERRA:**

L'appartamento posto al piano terra del fabbricato, rispetto alla planimetria di progetto relativa al **"Permesso di Costruire in Sanatoria n.13/S** [redacted] ***(Allegato n°66)***, presenta una sola difformità riguardante l'apertura del vano-finestra nel bagno indicato in planimetria di rilievo con la dicitura "WC". L'apertura del vano -finestra non è riportata nemmeno nella planimetria di progetto relativa alla **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del** [redacted] ***(Allegato n°67)***.

Altra difformità rilevata è riferita, invece, al diverso uso degli ambienti interni rispetto alla **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) del** [redacted] ***(Allegato n°67)***. Con la suddetta **D.I.A.**, infatti, veniva presentato il progetto per il frazionamento dell'unità immobiliare e parziale cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad ufficio. I lavori di frazionamento dell'unità immobiliare sono stati realizzati ma i locali in progetto destinati ad

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

ufficio, allo stato attuale, vengono adoperati come locali deposito mentre i locali dati in locazione allo studio di architettura sono quelli destinati, per come riportati nella planimetria di progetto della sopra indicata **D.I.A.**, a civile abitazione.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relativa all'apertura del vano-finestra può essere sanata dal punto di vista urbanistico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

2. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – PIANO PRIMO:**

L'appartamento presenta una diversa disposizione planimetrica di alcuni spazi interni.

In modo particolare, le tramezzature realizzate ex novo o differentemente a quanto assentito con il **"Permesso di Costruire in Sanatoria n.13/S"** [redacted] ***(Allegato n°66)***, sono:

- nuova tramezzatura realizzata nella camera da letto 1 **(Planimetria di rilievo: *Allegato n°42*)** che ha favorito la creazione del locale ripostiglio.
- nuova tramezzatura (previa demolizione di quella esistente) che allo stato attuale divide il soggiorno/pranzo dalla cucina e dal corridoio d'ingresso. La realizzazione di questa parete, in sostituzione di quella divisoria esistente, ha favorito l'allargamento del corridoio di ingresso e della cucina.
- la porta d'accesso alla camera da letto 2 si trova in una posizione diversa rispetto a quella indicata nella planimetria di progetto.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relative alla diversa disposizione di alcuni ambienti interni possono essere sanate dal punto di vista urbanistico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori. Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

3. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio [redacted] – PIANO SECONDO:

L'appartamento presenta una diversa disposizione planimetrica di alcuni spazi interni.

In modo particolare, le tramezzature realizzate ex novo o differentemente a quanto assentito con il **"Permesso di Costruire in Sanatoria n.13/S"** [redacted] ***(Allegato n°66)***, sono:

- diversa disposizione planimetrica del bagno ottenuta con la demolizione di una parete esistente e la costruzione di un'altra ex novo.
- nuova tramezzatura nel locale salone che ha permesso la creazione di un'altra camera da letto e apertura del relativo vano porta sulla tramezzatura esistente.
- creazione di un ripostiglio mediante la realizzazione di una nuova tramezzatura.
- parete divisoria nel locale cucina.
- Traslazione e allargamento della porta d'ingresso alla zona notte.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relative alla diversa disposizione di alcuni ambienti interni possono essere sanate dal punto di vista urbanistico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

All'esito positivo dell'istanza di regolarizzazione edilizia si potrà procedere anche alla regolarizzazione catastale.

Il rilievo del fabbricato sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] comprendente le unità immobiliari pignorate censite in catasto fabbricati al **Foglio 7 particella 1149 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9** ha permesso di constatare alcune difformità rispetto ai progetti depositati presso il Comune di Montalto Uffugo relativi alla **"Concessione Edilizia** [redacted] ***(Allegato n°68)*** e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante n** [redacted] rilasciate al Sig. [redacted], cod. fisc. [redacted], nat[redacted] ***(Allegato n°69.)***.

Le difformità constatate riguardano sia l'intero fabbricato che alcune unità immobiliari pignorate facenti parte dello stesso.

Quelle relative all'intero fabbricato sono difformità rilevanti e consistono in un aumento abusivo della volumetria e del rapporto di copertura di progetto.

Di seguito vengono elencate le difformità rilevate nelle unità immobiliari pignorate:

1. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u> [redacted] **<u>sub 1 – MAGAZZINO AL PIANO TERRA e unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u>** [redacted] **<u>– APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:</u>**

Le suddette unità immobiliari presentano difformità rilevanti rispetto alle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] In entrambi i progetti, le due attuali

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

unità immobiliari (magazzino censito con il sub 1 e appartamento per civile abitazione censito con il sub 2 di proprietà della debitrice [redacted]) erano un unico locale magazzino e non frazionato nelle suddette due unità immobiliari. Questa rappresenta una difformità rilevante in quanto il locale è stato frazionato in due distinte unità immobiliari, censite rispettivamente in catasto con due subalterni diversi, con diversa categoria catastale (Magazzino C/2 e abitazione di tipo civile A/2) e con diversa destinazione d'uso di una parte dell'originario magazzino. Il frazionamento del magazzino nelle due unità immobiliari ha comportato quindi una nuova disposizione planimetrica di tutto l'ambiente interno. Anche le varie aperture presenti in progetto, consistenti in porte di grandi dimensioni, sono state sostituite con aperture di diversa tipologia (finestre, porte finestre e portoncini d'ingresso) e disposte in modo da garantire illuminazione ed areazione a tutti i locali. Nelle planimetrie di rilievo redatte dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto delle due unità immobiliari ottenute dal frazionamento del magazzino ***(Allegato n°46 e Allegato n°48).***

Altre difformità rilevate sono le seguenti:

- ampliamento delle due unità immobiliari per chiusura abusiva di due spazi destinati al portico esterno. L'ampliamento abusivo riguarda sia il locale magazzino che l'unita abitativa e misurano in pianta circa mq 4.00 ciascuno.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relative al frazionamento del magazzino in due unità immobiliari, al cambio della destinazione d'uso di una parte del magazzino a civile abitazione e alla diversa disposizione degli ambienti interni in entrambe le unità immobiliari, possono essere sanate dal punto di vista urbanistico.

L'aumento di volumetria realizzato non è sanabile dal punto di vista urbanistico quindi va ripristinato lo stato di progetto.

La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 4.000,00, per ciascuna unità immobiliare, per spese tecniche relative a pratiche

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

urbanistiche/edilizie, spese di ripristino dello stato di progetto, oneri concessori da versare al comune competente per il cambio della destinazione d'uso, sanzioni ed oneri accessori.
Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

2. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u> [redacted] <u>– MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>

La suddetta unità immobiliare risulta completamente abusiva in quanto è stata ricavata con la chiusura, per due lati, di uno spazio destinato a portico. Nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] è chiaramente indicato il portico aperto per due lati**.** Quindi, la chiusura del portico e la realizzazione di tutto quanto all'interno dell'attuale magazzino (soppalco con struttura in ferro) risultano opere abusive.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, l'aumento di volumetria non è sanabile dal punto di vista urbanistico quindi va ripristinato lo stato di progetto con la demolizione delle pareti che hanno permesso la chiusura dell'originario portico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 3.500,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, spese di ripristino dello stato di progetto, sanzioni ed oneri accessori.

3. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al</u> [redacted] <u>- MAGAZZINO AL PIANO TERRA:</u>

Nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e quelle relative alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] il

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

magazzino presentava un accesso interno dalla scala condominiale caratterizzato da un vano porta. Allo stato attuale questo accesso interno non è presente e il magazzino risulta accessibile solo dall'esterno.

Non si sono riscontrate ulteriori difformità rispetto alle planimetrie depositate presso il Comune di Montalto Uffugo.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, la difformità riscontrata (chiusura del vano porta) può essere sanata dal punto di vista urbanistico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo (CS).

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 1.500,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie e oneri concessori da versare al comune competente.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 500,00.

4. **<u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio 7 particella 1149 sub 5 – UFFICIO AL PIANO TERRA:</u>**

La suddetta unità immobiliare presenta difformità rilevanti rispetto alle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] In entrambi i progetti l'attuale unità immobiliare, adibita ad ufficio era un locale magazzino. La destinazione d'uso attuale dell'unità immobiliare, quindi, è del tutto diversa da quella prevista in progetto.

La diversa destinazione d'uso dell'unità immobiliare ha comportato, di conseguenza, una nuova disposizione planimetrica di tutto l'ambiente interno. Anche le varie aperture presenti in progetto, consistenti in porte di grandi dimensioni, sono state sostituite con aperture di diversa tipologia (finestre e portoncini d'ingresso) e disposte in modo da garantire illuminazione ed

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

areazione a tutti i locali. Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare ***(Allegato n°54).***

Altre difformità rilevate sono le seguenti:

- ampliamento dell'unità immobiliare per chiusura abusiva di due spazi esterni La chiusura degli spazi è stata realizzata con muratura in laterizi. Gli abusi realizzati sono pari a circa mq 4.235 e mq 6.160.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, l'aumento di volumetria, realizzato abusivamente, è sanabile solo in parte dal punto di vista urbanistico. Infatti se si considera l'ultimo Decreto Legge del 29 maggio 2024 n.69 coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n.105 recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica" più conosciuto come "**Decreto Salva Casa 2024**", è possibile sanare quanto realizzato abusivamente per una quantità pari a mc 19,00 (mq 5,00). La parte eccedente tale quantità deve essere demolita e ripristinato lo stato di progetto.

Le difformità relative al cambio della destinazione d'uso del magazzino a ufficio, alla diversa disposizione planimetrica degli ambienti interni, alla diversa disposizione delle aperture esterne, possono essere sanate dal punto di vista urbanistico solo se viene ripristinato l'abuso relativo all'aumento della volumetria, come sopra specificato. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 4.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, spese di ripristino dello stato di progetto, oneri concessori da versare al comune competente per il cambio della destinazione d'uso, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

6. <u>Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 6 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:</u>

In fase di sopralluogo, il rilievo metrico effettuato nell'appartamento ha permesso di constatare alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia n.42" del 7 agosto 1995** e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante [redacted].** Tali difformità riguardano alcune modifiche nella disposizione degli ambienti interni. In modo particolare, le modifiche riguardano:

- **<u>Cucina e Camera da letto 2:</u>** nella cucina è stato ricavato un ripostiglio non presente in fase progettuale e di conseguenza la parete divisoria dei due locali è stata realizzata differentemente da quanto previsto in progetto.
- **<u>WC 1, WC2 e Camera da letto 3:</u>** i tre locali presentano alcune tramezzature realizzate differentemente da quanto previsto in progetto.

Tali difformità non rappresentano variazioni essenziali al progetto approvato in quanto non hanno mutato la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito e non hanno determinato aumento della superficie calpestabile.

All'esterno la scrivente ha rilevato la presenza di tre tettoie che coprono parte del terrazzo che circonda l'unità immobiliare.

Le tettoie non erano previste in progetto e non sono riportate nelle planimetrie assentite relative alla **"Concessione Edilizia [redacted]** e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante n.50" dell'1/07/2002. Pertanto, sono opere abusive.**

Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare ***(Allegato n°56)***.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relative alla diversa disposizione planimetrica degli ambienti interni possono essere sanate dal punto di vista urbanistico. La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria o Permesso di Costruire in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, di progetto, sanzioni ed oneri accessori.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

All'esito positivo dell'istanza di regolarizzazione edilizia si potrà procedere anche alla regolarizzazione catastale relativa alle sole tettoie esterne in quanto lo stato di fatto degli interni è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale presente agli atti dell'Agenzia del territorio.

7. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO:

In fase di sopralluogo, il rilievo metrico effettuato nell'appartamento ha permesso di constatare alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted]**.** Tali difformità riguardano una diversa disposizione planimetrica di tutti gli ambienti interni. L'interno è stato realizzato in modo completamente diverso da quanto assentito in progetto.

Tali difformità non rappresentano variazioni essenziali al progetto approvato in quanto non hanno mutato la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito e non hanno determinato aumento della superficie calpestabile.

All'esterno la scrivente ha rilevato la presenza di due tettoie che coprono ciascuna il terrazzo del piano primo e il terrazzo del piano secondo.

Le tettoie non erano previste in progetto e non sono riportate nelle planimetrie assentite relative alla **"Concessione Edilizia n** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante n** [redacted] **Pertanto, sono opere abusive.**

Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare ***(Allegato n°58)***.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che, le difformità relative alla diversa disposizione planimetrica degli ambienti interni possono essere sanate dal punto di vista

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

urbanistico con la presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

8. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO:

Anche in questo caso il rilievo metrico effettuato nell'appartamento ha permesso di constatare alcune difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia n.** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] Tali difformità riguardano una diversa disposizione planimetrica di tutti gli ambienti interni. Gli ambienti interni sono stati realizzati in modo completamente diverso da quanto assentito in progetto.

La diversa disposizione degli ambienti interni non rappresenta una variazione essenziale al progetto approvato in quanto non ha mutato la destinazione d'uso e le caratteristiche dell'intervento edilizio assentito e non ha determinato aumento della superficie calpestabile.

All'esterno la scrivente ha rilevato la presenza di due tettoie che coprono parte dei due terrazzi che completano l'unità immobiliare.

Entrambe le tettoie non sono riportate nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante n** [redacted] **. Pertanto, sono da considerarsi opere abusive.**

Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell'unità immobiliare ***(Allegato n°60)***.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che le difformità relative alla diversa disposizione planimetrica degli ambienti interni possono essere sanate dal punto di vista urbanistico con la presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 2.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l'assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

9. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – APPARTAMENTO AL PIANO TERZO:

Anche in questo caso il rilievo metrico effettuato nell'appartamento ha permesso di constatare notevoli difformità rispetto a quanto riportato nelle planimetrie di progetto relative alla **"Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **"Concessione Edilizia di Variante** [redacted] Tali difformità riguardano una diversa disposizione planimetrica, una diversa destinazione d'uso di tutti gli ambienti interni e una differenza nell'altezza del piano. In riferimento alla diversa disposizione, si precisa che tutti gli ambienti interni sono stati realizzati in modo completamente diverso da quanto assentito in progetto. Per quanto riguarda, invece, la diversa destinazione d'uso si è constatato che i locali del piano terzo erano stati progettati per essere adibiti all'installazione delle centrali termiche e serbatoi, quindi locali tecnici a servizio delle abitazioni poste ai piani inferiori del fabbricato. Attualmente il piano risulta adibito e censito in catasto come abitazione di tipo civile. Altra difformità riscontrata riguarda l'altezza del piano che di progetto era pari a m 2,40 invece si è rilevata un'altezza pari a m 2,50.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

All’esterno la scrivente ha rilevato la presenza di due tettoie che coprono parte dei due terrazzi che completano l’unità immobiliare.

Entrambe le tettoie non sono riportate nelle planimetrie di progetto relative alla **“Concessione Edilizia** [redacted] e alla successiva **“Concessione Edilizia di Variante** [redacted] **. Pertanto, sono da considerarsi opere abusive.**

Nella planimetria di rilievo redatta dalla scrivente è stato riportato lo stato di fatto dell’unità immobiliare ***(Allegato n°62)***.

In riferimento alla possibilità di sanatoria, si precisa che è possibile attuare il cambio della destinazione d’uso del piano da locali tecnici a civile abitazione secondo quanto stabilito dal “**Decreto Salva Casa 2024**” *(Decreto Legge del 29 maggio 2024 n.69 coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n.105 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica)* con cui è possibile il recupero, ai fini abitativi, dei sottotetti con altezza pari a m 2,40. La maggiore altezza del piano di cm 10,00 può essere sanata, invece, secondo quanto stabilisce la legge regione Calabria che permette la messa in opera di pannelli ai fini della coibentazione termica all’intradosso del solaio di copertura in modo da riportate il piano all’altezza di progetto e nella stesso tempo favorire un risparmio energetico.

La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

Il costo sommario per il conseguimento del titolo in sanatoria può essere ragionevolmente determinato in € 4.000,00 per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, oneri concessori da versare al comune competente per il cambio della destinazione d’uso, sanzioni ed oneri accessori.

Ottenuta la sanatoria, vista l’assenza di agibilità, dovrà essere prodotta la Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell’art.24 del DPR 380/01 corredata dei relativi allegati. Il costo per il Certificato di Agibilità, sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità, è pari a circa € 1.000,00.

All’esito positivo della sanatoria edilizia non ci sarà necessità di regolarizzazione catastale, in quanto con l’abbassamento del piano di cm 10,00, mediante la posa in opera dei pannelli

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

coibentanti, l'altezza risulterà pari a quella attualmente riportata in planimetria depositata agli atti dell'Agenzia del Territorio.

A maggior chiarimento si allega:

- Planimetria di rilievo dell'intero piano terra del fabbricato censito al foglio 7 p.lla 1149 con indicazione degli abusi relativi all'aumento di volumetria realizzato ***(Allegato n°70)***;

In riferimento, invece, alle tettoie realizzate abusivamente si precisa che le stesse non possono essere trattate singolarmente in quanto la loro realizzazione ha determinato un aumento del rapporto di copertura dell'intero fabbricato previsto in progetto. In base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale, la costruzione delle tettoie deve rispettare due requisiti. Il primo requisito riguarda la somma complessiva della superficie di porticati, tettoie, ecc.. che non deve essere superiore al 30% della superficie coperta massima ammissibile. Il secondo requisito riguarda, invece, il rapporto RI (rapporto tra l'altezza e la distanza dal confine di proprietà) che deve essere ≤ 1,50. In riferimento al primo requisito, la somma delle tettoie realizzate abusivamente è complessivamente pari mq 202,00 (tutte le tettoie realizzate sui terrazzi dei piani primo, secondo e terzo piano), valore che supera ampiamente il 30% della superficie coperta massima ammissibile. Di questi mq 202,00 di tettoie realizzate possono essere sanate solo mq 90,00. La restante parte deve essere demolita.

In riferimento al secondo requisito si precisa che due delle tettoie realizzate non rispettano neanche il rapporto RI e, pertanto, devono essere o demolite o arretrate affinché tale rapporto sia rispettato. Quelle che non rispettano il rapporto RI sono parte della tettoia relativa all'appartamento posto al piano primo censito con il sub 7 (proprietà [redacted]) e parte della tettoia relativa all'appartamento posto al piano secondo censito con il sub 8 (proprietà [redacted]. Le stesse, inoltre, sono superiori a mq 30,00 e per la loro costruzione era necessario depositare il progetto anche all'ufficio del Genio Civile in quanto opera strutturale soggetta a deposito sismico.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

Poiché la costruzione delle tettoie riguarda l'intero fabbricato, in quanto ha determinato l'aumento della superficie coperta dello stesso, i proprietari (debitori esecutati) dovranno decidere quali regolarizzare, demolire o ridurre per la sanatoria urbanistica del fabbricato.

La sanatoria consiste nella presentazione di una pratica in sanatoria (SCIA Edilizia in Sanatoria) al Comune di Montalto Uffugo.

In riferimento ai costi per il conseguimento del titolo in sanatoria la scrivente non può dare una risposta adeguata in quanto non ha certezza della tipologia delle opere che si andranno a segnalare. Poiché la pratica deve essere presentata da tutti i proprietari delle unità immobiliari che hanno realizzato le tettoie abusive si può ipotizzare un costo pari ad € 3.000,00 ciascuno, per spese tecniche relative a pratiche urbanistiche/edilizie, sanzioni ed oneri accessori e aggiornamento delle planimetrie catastali.

QUESITO n° 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.

Dall'analisi dello stato di fatto delle dodici unità immobiliari acquisito nella procedura esecutiva, si ritiene possibile vendere i beni pignorati in dodici lotti distinti, in quanto i locali magazzini e il locale garage, per dimensione, possono, economicamente e fisicamente, considerarsi indipendenti da qualsiasi unità immobiliare.

Non c'è necessità di frazionamento delle unità immobiliari in quanto un'ipotetica divisione delle stesse non consentirebbe di ricavare più unità autonome agevolmente fruibili.

I dodici lotti sono così definiti:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Lotto n°1: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 1, piano terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, - Dati di superficie: Totale 139 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 139 - Rendita: Euro 335,70. **Piena proprietà** del Sig. [redacted] (debitore esecut[redacted] - Cod. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di abitazione a favore di [redacted] (c.f.: [redacted]) na[redacted] per ½ e [redacted] r[redacted] per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori del Sig. [redacted].

Lotto n°2: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted], piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 120 - Rendita: Euro 258,23. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di abitazione a favore di [redacted] (c.f.: [redacted] per ½ e [redacted] (c.f.: [redacted] per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori della Sig.ra [redacted].

Lotto n°3: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] piano 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 128 - Rendita: Euro 232,41. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] - Cod. Fiscale [redacted], gravato dal diritto di abitazione a favore di [redacted] (c.f.: [redacted] per ½ e [redacted] per ½, coniugi in regime di comunione dei beni e genitori della [redacted].

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Lotto n°4: Magazzino sito in Montalto Uffugo (CS) [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (CS) il [redacted] adre dei debitori esecutati.

Lotto n°4: Magazzino sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 1, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05, **è di piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] dei debitori esecutati.

Lotto n°5: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted], piano terra, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie: Totale 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq - Rendita: Euro 271,14. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] ravato dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted]) [redacted] padre dei debitori esecutati.

Lotto n°6: Magazzino sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] censito in catasto fabbricati al Foglio 7 di Montalto Uffugo (CS) particella 1149 sub 3, piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq – Dati di superficie: Totale 37 mq - Rendita: Euro 96,06. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

Lotto n°7: Locale garage sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 4, piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq – Dati di superficie: Totale 30 mq - Rendita: Euro 76,54. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata [redacted] Cod. Fiscale [redacted], gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

Lotto n°8: Unità immobiliare adibita a ufficio sita in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censita in catasto fabbricati al [redacted] sub 5, piano terra, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita: Euro 964,48. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice e [redacted] - Cod. Fiscale [redacted], gravata dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

Lotto n°9: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] 3, censito in catasto fabbricati al [redacted], piano 1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: Euro 632,66. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted] (debitrice esecutata) (c.f.:. Fiscale [redacted]

Lotto n°10: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 7, piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte: 142 mq - Rendita: Euro 632,66. **Piena proprietà della Sig.ra** [redacted]

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

[redacted] Cod. Fiscale [redacted].

Lotto n°11: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla [redacted] censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 8, piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 160 mq, Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: Euro 632,66. **Piena proprietà del Sig.** [redacted] (debitore esecu[redacted]. Fiscale [redacted].

Lotto n°12: Appartamento sito in Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted], censito in catasto fabbricati al [redacted], piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani – Dati di superficie: Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 85 mq - Rendita: Euro 309,87. **Piena proprietà del Sig.** [redacted] (debitore esecu[redacted] Cod. Fiscale [redacted], gravato dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] padre dei debitori esecutati.

QUESITO n° 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 c.p.c., 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.

Le unità immobiliari non sono pignorate pro quota.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

QUESITO n° 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.

In occasione dei due sopralluoghi la scrivente ha accertato quanto segue:

1. **L'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al Foglio** [redacted] **ubicata al PIANO TERRA del fabbricato sito alla via** [redacted], di proprietà del debitore Sig. [redacted], risulta in parte data in locazione al Sig. [redacted] nato a [redacted] (CS) [redacted] La parte dell'unità immobiliare data in locazione, per come riportato nel contratto di affitto, è proprio quella attualmente utilizzata dallo stesso affittuario come "Studio di Architettura" e con accesso da [redacted]. L'altra parte dell'appartamento, con accesso dalla via [redacted], invece, non risulta data in locazione ed è libera ed utilizzata come deposito di materiale vario.

   Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro ***(Allegato n°71,)*** nella nota trasmessa alla PEC della scrivente in data 27/01/2025 dal dott. [redacted], referente dell'Ufficio Anagrafe Tributaria presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza ***(Allegato n°72)*** per alcune unità immobiliari pignorate risultano registrati contratti di locazione e comodato d'uso.

   Per l'unità immobiliare in oggetto risulta un contratto di locazione ad uso abitativo tra il proprietario Sig. [redacted] e [redacted] ***(Allegato n°73)*** registrato in data [redacted] al numero 6547 serie 3T, avente ad oggetto l'unità immobiliare ubicata in Montalto Uffugo, [redacted], identificata catastalmente al foglio [redacted] Da quanto si legge, il contratto è stipulato per la durata di anni quattro, dal

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

01/10/2021 al 30/09/2025 e si intenderà rinnovato per anni quattro nell'ipotesi in cui il locatore [redacted] non comunichi al conduttore [redacted] 6 mesi prima della scadenza, disdetta del contratto motivata, ai sensi dell'art. 3 c.1 L. 9.12.1998 n.431 da recapitarsi a mezzo di raccomandata A/R, contenente la specificazione a pena nullità, del motivo invocato. Il canone annuo da corrispondere al locatore è pari a € 3.600,00 da pagarsi in 12 rate anticipate di € 300,00 mensili. Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente a quella del pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura esecutiva.

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) il rilascio del certificato storico di residenza del Sig. [redacted] affittuario di parte dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via [redacted], identificata in catasto fabbricati al [redacted] ***(Allegato n°74)***.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegato n°75)*** si evince che:

- [redacted] **dal 03/06/2021.**

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore [redacted] mediante il seguente atto di donazione, la cui copia è stata richiesta e rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza:

- Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76).***

2. **L'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] ubicata al PIANO PRIMO del fabbricato sito alla via [redacted]** di proprietà della debitrice [redacted] risulta

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

abitato e fruito dalla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] nonna della debitrice [redacted]. Per tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di locazione ***(Allegato n°72)***.

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) il rilascio del certificato storico di residenza della Sig.ra [redacted] occupante l'unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via [redacted], identificata in catasto fabbricati al [redacted] ***(Allegato n°74)***.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegato n°77)*** si evince che:

– [redacted] **dal 21/10/2001.**

Pertanto, la sig.ra [redacted] è residente presso l'unità immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante il seguente atto di donazione, la cui copia è stata richiesta e rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza:

- Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76).***

3. **L'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – PIANO SECONDO** del fabbricato sito alla [redacted], di proprietà della debitrice [redacted], risulta dato in locazione alla [redacted] utilizzata e fruita dalla stessa come abitazione. Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro risulta un contratto di locazione ad uso abitativo a canone libero ***(Allegato n°78***) tra la proprietaria [redacted] (locatrice) e

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

[redacted] (conduttrice), registrato in data 16.10.2023 al numero 7879 serie 3T, avente ad oggetto l'unità immobiliare ubicata in Montalto Uffugo, [redacted], identificata catastalmente al [redacted]. Da quanto è riportato sul contratto allegato, la locazione avrà durata di quattro anni a partire dal 01/10/2023 e sino al 30/09/2027, rinnovabile per la stessa durata se non interviene disdetta almeno sei mesi prima della scadenza. Il canone mensile da corrispondere è pari a € 100,00 mensili. Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente a quella del pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura esecutiva.

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) il rilascio del certificato storico di residenza della Sig.ra [redacted] sopra generalizzata affittuaria dell'unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo alla [redacted], identificata in catasto fabbricati al [redacted] ***(Allegato n°74)***.

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegato n°79)*** si evince che la Sig.ra [redacted] non è residente presso l'unità immobiliare pignorata.

Risultano, invece, residenti presso l'unità immobiliare pignorata sita alla [redacted]

– [redacted] nato il [redacted] dal 16/04/2004 ***(Allegati n°80 e n°81)***, ex affittuari dell'unità immobiliare.

Si precisa che presso la stessa unità immobiliare risulta essere residente anche il Sig. [redacted] della proprietaria e debitrice [redacted]. Infatti, dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegato n°82)*** si evince che

– [redacted] dal 17/05/2021.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante il seguente atto di donazione, la cui copia è stata richiesta e rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza:

- Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76).***

3. **L'appartamento per civile abitazione censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 1 e l'annesso magazzino censito in catasto fabbricati** [redacted] posti al PIANO TERRA del fabbricato sito alla via [redacted] di proprietà della debitrice [redacted] sono fruiti ed utilizzati dai coniugi [redacted] (c.f.: [redacted] e [redacted] (c.f.: [redacted] 8, **genitori dei debitori esecutati** [redacted] Nello specifico l'appartamento viene utilizzato come abitazione di residenza dei coniugi sopra generalizzati.

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro (Allegato n°34), per tali unità immobiliari non risultano registrati contratti di locazione o simili ***(Allegato n°72)***.

La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) il rilascio del certificato storico di residenza dei coniugi [redacted] occupanti l'unità immobiliare sita nel Comune di Montalto Uffugo alla via [redacted], identificata in catasto fabbricati al [redacted] ***(Allegato n°74)***.

Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegati n°83 e n°84)*** si evince che:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

– i coniugi [redacted] dal 13/01/2018.

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitric[redacted]mediante i seguenti:

- **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.
- **Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** la cui copia è stata rilasciata dal Notaio rogante Dott.ssa Stella Altomare a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente.

Si precisa che con il suddetto Atto di Donazione del 24 settembre 2008 il Sig. [redacted] padre dei debitori esecutati [redacted], ha donato ai propri figli, indivisamente e in parti uguali tra loro la proprietà dei seguenti beni, riservandosi il diritto di abitazione sugli appartamenti ad uso abitazione e il diritto d'uso personale sull'ufficio, sui magazzini e sul garage, per goderli vita sua natural durante:

- Unità immobiliari censite in catasto fabbricati [redacted] sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5 e sub 9 .

Successivamente con l'Atto di Divisione del 31 marzo 2023 sopra indicato i debitori esecutati [redacted] hanno sciolto lo stato di comunione e hanno proceduto alla divisione dei beni assegnandosi concordemente le quote oggetto di pignoramento.

4. **Il magazzino censito in catasto fabbricati al** [redacted] **posto al PIANO TERRA** del fabbricato sito alla via [redacted] di proprietà della

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

debitrice [redacted] è fruito ed utilizzato dalla stessa debitrice come deposito di materiale vario.

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro, per tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di locazione o simili ***(Allegato n°72)***.

L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante i seguenti:

- **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.
- **Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** la cui copia è stata rilasciata dal Notaio rogante Dott.ssa Stella Altomare a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente.

5. **Il locale garage censito in catasto fabbricati al [redacted] posto al PIANO TERRA** del fabbricato sito alla via [redacted] di proprietà della debitrice [redacted] è utilizzato come deposito di materiale vario.

   Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro, per tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di locazione o simili ***(Allegato n°72)***.

   L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante i seguenti:

   - **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

- **Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** la cui copia è stata rilasciata dal Notaio rogante Dott.ssa Stella Altomare a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente.

6. **L'unità immobiliare adibita ad UFFICIO censita in catasto fabbricati** [redacted] **posta al PIANO TERRA** del fabbricato sito alla [redacted] di proprietà della debitrice [redacted] è libero ed utilizzato come deposito di materiale vario.

   Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro ***(Allegato n°72)***, per tale unità immobiliare risulta ancora attivo un contratto di comodato registrato in data 01.10.2013 al numero 5757 serie 3 ***(Allegato n°86).*** Con tale contratto [redacted], in qualità di proprietari (comodanti), cedevano in comodato d'uso gratuito al Sig. [redacted] l'unità immobiliare ubicata in Montalto Uffugo, [redacted], identificata catastalmente al foglio [redacted]. Tale contratto è stato registrato l'01.10.2013 quindi in data antecedente all'atto di divisione, di seguito indicato, con cui i debitori esecutati [redacted] hanno sciolto lo stato di comunione e hanno proceduto alla divisione dei beni assegnandosi concordemente le quote oggetto di pignoramento. Pertanto, anche se il suddetto contratto di comodato risulta ancora attivo presso l'Ufficio del Registro - Agenzia delle Entrate di Cosenza, non bisogna tenerlo in considerazione per quanto stabilito nell'atto di divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 ***(Allegato n°85)***.

   L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante i seguenti:

   - **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

- **Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** la cui copia è stata rilasciata dal Notaio rogante Dott.ssa Stella Altomare a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente.

7. **L'appartamento per civile abitazione censito in catasto fabbricati al [redacted] sub 6 posto al PIANO PRIMO** del fabbricato sito alla [redacted] di proprietà della debitrice [redacted] risulta libero da persone e non utilizzato.

   Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro, per tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di locazione o simili ***(Allegato n°72)***.

   La scrivente con nota trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo (CS) il rilascio del certificato storico di residenza della Sig.ra [redacted] ***(Allegato n°74)***.

   Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegato n°87)*** si evince che:

   – [redacted] è residente alla via [redacted] dal 20/08/2021 (non risulta residente, quindi, in nessuna delle unità immobiliari pignorate).

   L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante il seguente:

   - **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

(Allegato n°88), la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

8. **L'appartamento per civile abitazione censito in catasto fabbricati al** [redacted] posto al PIANO PRIMO del fabbricato sito alla via [redacted] viene utilizzato come abitazione dalla debitrice [redacted], dal coniuge [redacted]

   Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro, per tale unità immobiliare non risultano registrati contratti di locazione o simili ***(Allegato n°72)***.

   Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegati n°89 e n°90)*** si evince che:

   - [redacted] è residente alla via [redacted] dal 13/01/2018.
   - [redacted] è residente alla [redacted] dal 13/01/2018.

   Il Sig. [redacted], figlio della debitrice [redacted], risulta residente, come precedentemente trattato, presso l'unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] (madre) ***(Allegato n°82)***.

   L'unità immobiliare è pervenuta alla debitrice [redacted] mediante il seguente:

   - **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T ***(Allegato n°88),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

9. **L'appartamento per civile abitazione censito in catasto fabbricati al** [redacted] **sub 8 posto al PIANO SECONDO** del fabbricato sito alla [redacted] viene utilizzato come abitazione dal debitore [redacted], dalla coniuge [redacted]

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

Dalle note rilasciate a seguito di accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro ***(Allegato n°72)***, per tale unità immobiliare risulta un contratto di locazione a uso abitativo registrato in data 24.06.2024 al numero 3784 serie 3T, avente ad oggetto l'unità immobiliare ubicata in Montalto Uffugo, identificata catastalmente al foglio 7 particella 1149 sub 8.

Per tale contratto viene allegato il solo prospetto riepilogativo ***(Allegato n°91)*** in quanto, in fase di registrazione, veniva esercitata l'opzione di non allegare il contratto di locazione, del quale si forniscono gli elementi essenziali:

- Durata del contratto: dal 28.05.2024 al 28.05.2029.
- Canone annuo: € 1.800,00.
- Locatore [redacted] (c.f. [redacted]) e conduttore [redacted] (c.f. [redacted]), residente a [redacted] (CS) in [redacted].

Il contratto di locazione è stato registrato in data antecedente a quella del pignoramento, pertanto è opponibile alla procedura esecutiva.

Dai certificati storici di residenza rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montalto Uffugo ***(Allegati n°92, n°93, n°94)*** si evince che:

- [redacted] è residente alla via [redacted] dal 13/01/2018.
- [redacted] è residente alla via [redacted] dal 13/01/2018 (moglie) .
- [redacted] è residente alla via [redacted] dal 13/01/2018 Figlio).

Dal certifico di residenza ***(Allegato n°95)*** risulta che [redacted], affittuario dell'unità immobiliare, è residente a [redacted].

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore [redacted] mediante il seguente:

- **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

(Allegato n°88), la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

10. **L'appartamento per civile abitazione censito in catasto fabbricati al** [redacted] **posto al PIANO TERZO** del fabbricato sito alla via [redacted] di proprietà del debitore [redacted]. L'appartamento risulta dato in locazione.

Dalla nota rilasciata a seguito di accertamento effettuato presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza – Ufficio del Registro ***(Allegato n°72)***, per tale unità immobiliare non risulta registrato alcun contratto di locazione o simili (Allegato n°35). Pertanto, la scrivente non può fornire ulteriori informazioni riguardo le generalità dell'affittuario. A parere della sottoscritta l'affittuario potrebbe essere il Sig. [redacted] di cui si è trattato al precedente punto 9). E' possibile che in fase di redazione del contratto sia stato riportato il numero errato di subalterno dell'unità immobiliare (sub 8 al posto di sub 9).

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore [redacted] mediante i seguenti:

- **Atto di Donazione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. ***(Allegato n°76),*** la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.
- **Atto di Divisione** stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P. ***(Allegato n°85)*** la cui copia è stata rilasciata dal Notaio rogante Dott.ssa Stella Altomare a seguito di richiesta effettuata dalla scrivente.

I suddetti atti di compravendita hanno tutti data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59333614460727ba5a36967638befb

In riferimento alla determinazione del valore locativo dei beni, sulla base di quanto si può dedurre dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, il valore locativo per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale può variare da un minimo di 2,70 €/mq x mese a 4,00 €/mq x mese riferito alla superficie lorda.

Per le unità immobiliari date in affitto, la scrivente procederà a determinarne il relativo valore locativo. Nello specifico:

1) **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] ubicata al PIANO TERRA del fabbricato sito alla via [redacted]**:

   Considerato lo stato dell'unità immobiliare, per come descritto nel Quesito n°4, si ritiene congruo far riferimento al valore locativo minimo di 2,70 €/mq x mese che corrisponde ad un affitto mensile di: 2,70 €/mq x mq 137,80 = € 372,10.

   Tale valutazione, essendo reperita da fonti ufficiali (Agenzia delle Entrate), si ritiene attendibile.

   Considerato che è stata data in affitto solo una parte dell'unità immobiliare, si ritiene che il canone annuo corrisposto al locatore pari a € 3.600,00 (12 rate di € 300,00 mensili) è congruo.

2) **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] ubicata al PIANO SECONDO del fabbricato sito alla via [redacted]**:

   Considerato lo stato dell'unità immobiliare, per come descritto nel Quesito n°4, si ritiene congruo far riferimento al valore locativo minimo di 2,70 €/mq x mese che corrisponde ad un affitto mensile di: 2,70 €/mq x mq 124,75 = € 336,80.

   Si ritiene che il canone corrisposto al locatore pari a una rata di € 100,00 al mese non è congruo.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

3) Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]
ubicata al PIANO SECONDO del fabbricato sito al [redacted]:

Considerato lo stato dell'unità immobiliare, per come descritto nel Quesito n°4, si ritiene congruo far riferimento al valore locativo minimo di 2,70 €/mq x mese che corrisponde ad un affitto mensile di: 2,70 €/mq x mq 146,50 = € 396,00.

Tale valutazione, essendo reperita da fonti ufficiali (Agenzia delle Entrate), si ritiene attendibile.

Si ritiene che il canone annuo corrisposto al locatore pari a € 1.800,00 (12 rate di € 150,00 mensili) non è congruo.

QUESITO n° 12

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

La scrivente, con istanza trasmessa a mezzo di mail certificata in data 25/11/2024 ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Stato Civile del Comune di Montalto Uffugo (CS) ***(Allegato n°96)***, tra l'altro, i certificati di Stato Civile degli esecutati.

Dai Certificati di Stato Civile rilasciati in data 28/11/2024 risulta che:

- [redacted] è coniugata con [redacted] ***(Allegato n°97)***.
- [redacted] Cosenza è coniugata con [redacted] (CS) ***(Allegato n°98)***.
- [redacted] è coniugato con [redacted] ([redacted]) ***(Allegato n°99)***.

QUESITO n° 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;

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

La scrivente, con istanza trasmessa in data 05/12/2024 a mezzo di mail certificata, ha proceduto a richiedere al Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo, tra l'altro, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici ecc. ***(Allegato n°64)***.

Il Responsabile del "Servizio del Territorio – Urbanistica" del Comune di Montalto Uffugo con certificato n. Prot. 23265 del 24/12/2024 ***(Allegato n°65)*** comunicava che *"che per i citati immobili non risultano a quest'Ufficio emessi provvedimenti sanzionatori ed amministrativi; Che, altresì, gli immobili non sono interessati da vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), o comunque, di qualsiasi natura. Che lo stesso non è interessato da altri vincoli inibitori".*

In riferimento a vincoli o oneri di natura condominiale la sottoscritta non è venuta a conoscenza di nessuna informazione al riguardo, in quanto non risulta costituito un condominio.

QUESITO n°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;

Per entrambi i fabbricati non risulta costituito il condominio quindi non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione.

Non sono stati rilevati oneri relativi a spese condominiali insolute.

QUESITO n° 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

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

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 forfetario 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;

Le unità immobiliari pignorate, meglio descritte ai punti precedenti, sono ubicate a Montalto Uffugo (CS) alla via [redacted] e alla via [redacted] in due distinti fabbricati per civile abitazione.

Tenuto conto di quanto precedentemente riportato, della zona in cui sono ubicati i fabbricati, della consistenza e della distribuzione interna delle superfici come riportate nelle planimetrie catastali, dello stato di occupazione accertato, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive, delle risultanze emerse dagli accertamenti presso i pubblici uffici e sulla località, si ritiene di procedere al più probabile valore attuale di mercato, in via prudenziale, adottando un **criterio di stima sintetico-comparativo**.

La stima secondo il metodo **"sintetico-comparativo"** consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi, in linea di massima, le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ubicati nella medesima zona ovvero zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. La scrivente, quindi, si è documentata sui valori a mq applicati da esperti del settore immobiliare della zona.

Per la determinazione dei valori di mercato si è fatto riferimento ai valori di mercato forniti dalle agenzie immobiliari e ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.).

INDAGINI DI MERCATO

a) ***Indagini dirette***

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Le risultanze delle indagini effettuate hanno rilevato che, per abitazioni di tipo civile, aventi caratteristiche similari a quelli oggetto della presente stima, vengono attribuiti valori medi unitari compresi nei seguenti intervalli:

- 700,00 - 800,00 €/mq per abitazioni di tipo civile
- 400,00 – 500,00 €/mq per magazzini, box auto

b) ***Fonte osservatorio dei valori immobiliari***

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) riferite al primo semestre del 2024, in base alla fascia/zona di riferimento ed alla tipologia edilizia sono di seguito indicate:

Tipologia	Stato conservativo	Minimo	Massimo
Abitazioni di tipo civile	NORMALE	€/mq 800,00	€/mq 1150,00
Box	NORMALE	€/mq 320,00	€/mq 460,00

VALUTAZIONE

Per quanto su menzionato, si ritiene di poter applicare il valore unitario pari a 860,00 €/mq che rappresenta un valore medio dei prezzi di normale compravendita di appartamenti dei tipi in esame e il valore unitario pari a 460,00 €/mq che rappresenta un valore medio dei prezzi di normale compravendita di magazzini/garage dei tipi in esame, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci quali:

- tipologia edilizia e dimensionale;
- caratteristiche delle finiture e del livello manutentivo;
- dotazione di spazi, impianti e servizi.

Si procede, pertanto, alla stima di ciascun bene precedentemente descritto ed analizzato, oggetto di procedimento di esecuzione immobiliare.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

[redacted] Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]

– APPARTAMENTO AL PIANO TERRA:

La consistenza della suddetta unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento mq 137,80

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,92
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,97
- Confort 0,94
- Stato di conservazione 0,92

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,92 x 0,99 x 0,97 x 0,94 x 0,92 = 0,76

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,76 =**653,60 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Valore di mercato appartamento = mq 137,80 x € 653,60 =

€ 90.066,08 €/mq ≈ € 90.000,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 3.500,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 90.000,00 − € 3.500,00 = € 86.500,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 86.500,00 - (15% di € 86.500,00) = **€ 73.525,00**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.1" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = € 73.525,00

2. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]:

- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO –

La consistenza della suddetta unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento mq 122,10
- Balconi mq 14,90

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,92
- Livello di piano 0,98
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,98
- Stato di conservazione 0,93

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,92 x 0,98 x 0,99 x 0,98 x 0,93 = 0,81

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento:** 1,00
- **Balconi:** 0,30

La superficie del balcone è stata computata nella misura del 30% in quanto le dimensioni non superano i mq 25,00 (Fonte Agenzia del Territorio).

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,81 =**696,60 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che (14,90 mq x 0.30) = mq 4.470 superficie omogeneizzata dei due balconi):

Valore di mercato = [(mq 122,10 x 1,00) + mq 4.470] x € 696,60

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 122,10 + mq 4.470 = mq 126,57 x € 696,60 =

€ 88.168,66 ≈ € 88.169,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 3.500,00.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Si ottiene così:

$$V_{mercato} = € 88.169,00 - € 3.500,00 = € 84.669,00$$

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$\mathbf{V_f} = € 88.669,00 - (15\% \text{ di } € 88.669,00) = \mathbf{€\ 75.368,65}$$

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.2" sarà pari a:

$$\mathbf{V_{vendita} = € 75.368,65 \approx \underline{€\ 75.369,00}}$$

3. Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted]

- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO–

La consistenza della suddetta unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento mq 124,70
- Balconi mq 10,80

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- Adeguatezza tecnologica 0,92
- Livello di piano 0,97
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,97

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,92 x 0,97 x 0,99 x 0,99 x 0,97 = 0,84

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento**: 1,00
- **Balconi**: 0,30

La superficie del balcone è stata computata nella misura del 30% in quanto le dimensioni non superano i mq 25,00 (Fonte Agenzia del Territorio).

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,84 =**722,40 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che (10,80 mq x 0.30) = mq 3.240 superficie omogeneizzata dei due balconi):

Valore di mercato = [(mq 124,70 x 1,00) + mq 3.240] x € 722,40

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 124,70 + mq 3.240 = mq 127.94 x € 722,40 =

€ 92.423,85 ≈ € 92.424,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 3.500,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 92.424,00 − € 3.500,00 = € 88.924,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

V_f = € 88.924,00 - (15% di € 88.924,00) = **€ 75.585,40**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.3" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = **€ 75.585,40 ≈ € 75.585,00**

[redacted] Magazzino al piano terra censito in catasto fabbricati al [redacted]

Il locale magazzino, oggetto di valutazione, non viene considerato come pertinenza esclusiva di un'unità abitativa, in quanto per dimensione può essere economicamente e fisicamente indipendente da qualsiasi altra unità immobiliare.

In tal caso viene conteggiato autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso. La consistenza delle unità immobiliari, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Magazzino mq 47,70

VALUTAZIONE

Al magazzino oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 460,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 460,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,95
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- Confort 0,96
- Stato di conservazione 0,97

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,95 x 0,99 x 0,99 x 0,96 x 0,97 = 0,86

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

460,00 €/mq x 0,86 =**395,60 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire al magazzino in argomento risulta essere

Valore di mercato magazzino = mq 47,70 x € 395,60 =

€ 18.870,12 €/mq ≈ € 18.870,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 6.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 18.870,00 − € 6.000,00 = € 12.870,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 12.870,00 - (15% di € 12.870,00) = **€ 10.939,50**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.4" sarà pari a:

$V_{vendita}$= € 10.939,50 ≈ € 10.940,00

5. **Appartamento al piano terra per civile abitazione censito in catasto fabbricati al [redacted]:**

La consistenza delle unità immobiliari, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento mq 56,80

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,98
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,99 x 0,98 x 0,99 x 0,99 = 0,94

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,94 =**808,40 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere

Valore di mercato appartamento = mq 56,80 x € 808,40 =

€ 45.917,12 €/mq ≈ € 45.917,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 6.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 45.917,00 − € 6.000,00 = € 39.917,00

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$V_f = € 39.917,00 - (15\% \text{ di } € 39.917,00) = \mathbf{€\ 33.929,45}$$

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.5" sarà pari a:

$$V_{vendita,} = \mathbf{€\ 33.929,45 \approx \underline{€\ 33.930,00}}$$

[redacted]Magazzino al piano terra censito in catasto fabbricati al [redacted]

Il locale magazzino, oggetto di valutazione, non viene considerato come pertinenza esclusiva di un'unità abitativa, in quanto per dimensione può essere economicamente e fisicamente indipendente da qualsiasi altra unità immobiliare.

In tal caso viene conteggiato autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

Magazzino mq 35,60

VALUTAZIONE

Al magazzino oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 460,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire al magazzino vengono applicati a detto valore unitario di 460,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- Adeguatezza tecnologica 0,98
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,98 x 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 = 0,94

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare al magazzino è:

460,00 €/mq x 0,94 =**432,40 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire al magazzino in argomento risulta essere:

Valore di mercato **magazzino** = mq 35,60 x € 432,40 = **€ 15.393,44**

€ 15.393,44 €/mq ≈ € 15.393,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 4.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 15.393,00 − € 4.000,00 = € 11.393,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 11.393,00 - (15% di € 11.393,00) = **€ 9.684,05**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.6" sarà pari a:

$V_{vendita}$= € 9.684,05 ≈ € 9.684,00

[redacted]Locale Garage al piano terra censito in catasto fabbricati al [redacted]

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Il locale garage, oggetto di valutazione, non viene considerato come pertinenza esclusiva di un'unità abitativa, in quanto per dimensione può essere economicamente e fisicamente indipendente da qualsiasi altra unità immobiliare.

In tal caso viene conteggiato autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Garage mq 29,30

VALUTAZIONE

Al garage oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 460,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire al magazzino vengono applicati a detto valore unitario di 460,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,98
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,99 x 0,98 x 0,99 x 0,99 = 0,94

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare al garage è:

460,00 €/mq x 0,94 =**432,40 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire al garage in argomento risulta essere:

Valore di mercato **garage** = mq 29,30 x € 432,40 = **€ 12.669,32**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

€ 12.669,32 ≈ € 12.669,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 2.500,00.

Si ottiene così:

$$V_{mercato} = € \ 12.669,00 - € \ 2.500,00 = € \ 10.169,00$$

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

$$V_f = € \ 10.169,00 - (15\% \text{ di } € \ 10.169,00) = \mathbf{€ \ 8.643,65}$$

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.7" sarà pari a:

$$V_{vendita} = \mathbf{€ \ 8.643,65 \approx € \ 8.644,00}$$

8. **Unità immobiliare censita in catasto fabbricati al [redacted] – UFFICIO AL PIANO TERRA:**

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento mq 106,00

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,98

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,98 = 0,94

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento**:1,00

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,94 =**808,40 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere:

Valore di mercato appartamento = mq 106,00 x € 808,40 = **€ 85.690,40**

€ 85.690,40 €/mq ≈ € 85.690,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione urbanistica pari ad € 5.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 85.690,40 − € 5.000,00 = € 80.690,40

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 80.690,40 - (15% di € 80.690,40) = **€ 75.690,40**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.8" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = € 75.690,40 ≈ € 75.690,00

9. **Appartamento al piano primo per civile abitazione censito in catasto fabbricati al [redacted]:**

La consistenza delle unità immobiliari, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento (sub 6) mq 130,10
- Terrazzo mq 75,00

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 = 0,95

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento**: 1,00
- **Terrazzi:** nella misura del 30%, fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, in quanto rappresenta una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali.

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,95 =**817,00 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che [(mq 25,00 x 0.30)+(mq 50,00 x 0.10)] = mq 7,50 + mq 5,00 = mq 12,50 superficie omogeneizzata dei terrazzi):

Valore di mercato = [(mq 130,10 x 1,00) + mq 12,50] x € 817,00

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 130,10 + mq 12,50 = mq 142.60 x € 817,00 =

€ 116.504,20 ≈ € 116.504,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 6.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 116.504,00 − € 6.000,00 = € 110.504,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 110.504,00 - (15% di € 110.504,00) = **€ 93.928,40**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.9" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = **€ 93.928,40 ≈ € 93.928,00**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

10. **Appartamento al piano primo per civile abitazione censito in catasto fabbricati al [redacted]:**

La consistenza delle unità immobiliari, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento (sub 7) mq 139,50
- Balconi mq 10,60
- Terrazzi mq 83.80

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,99
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 x 0,99 = 0,95

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- **Appartamento**: 1,00
- **Balconi**: 0,30
- **Terrazzo:** nella misura del 30%, fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, in quanto rappresenta una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali.

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,95 =**817,00 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che (10,60 mq x 0.30) = mq 3.18 è superficie omogeneizzata dei due balconi e [(mq 25,00 x 0.30)+(mq 58,80 x 0.10)] = (mq 7,50 + mq 5,88) = mq 13,38 superficie omogeneizzata dei terrazzi del piano primo e del piano secondo):

Valore di mercato = [(mq 139,50 x 1,00) + mq 3.18 + mq 13,38] x € 817,00

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 139,50 + mq 16,56 = mq 156.06 x € 817,00 =

€ 127.501,02 ≈ € 127.501,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 6.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 127.501,00 − € 6.000,00 = € 121.501,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 121.501,00 - (15% di € 121.501,00) = **€ 103.275,85**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.10" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = **€ 103.275,85 ≈ € 103.275,00**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

11. **Appartamento per civile abitazione al piano secondo censito in catasto fabbricati al [redacted]:**

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento (sub 8) mq 146,50
- Terrazzi mq 116.30

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,98
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,98 x 0,99 x 0,99 x 0,99 = 0,93

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento**: 1,00

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- **Terrazzo:** nella misura del 30%, fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, in quanto rappresenta una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali.

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,93 = **799,80 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che e [(mq 25,00 x 0.30)+(mq 91,30 x 0.10)] = (mq 7,50 + mq 9,13) = mq 16,63 superficie omogeneizzata dei terrazzi):

Valore di mercato = [(mq 146,50 x 1,00) + mq 16,63] x € 799,80

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 146,50 + mq 16,63 = mq 163,13 x € 799,80 =

€ 130.471,37 ≈ € 130.471,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 6.000,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 130.471,37 − € 6.000,00 = € 124.471,37

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 124.471,37 - (15% di € 124.471,37) = **€ 105.800,66**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.11" sarà pari a:

$V_{vendita,\ appartamento}$ = **€ 105.800,66 ≈ € 105.800,00**

12. **Appartamento per civile abitazione al piano terzo censito in catasto fabbricati al [redacted]:**

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

La consistenza dell'unità immobiliare, espressa in metri quadrati di superficie commerciale, sulla base dei conteggi effettuati con l'ausilio dei dati metrici della planimetria catastale e di quella redatta dalla scrivente quale restituzione grafica del rilievo, risulta essere:

- Appartamento (sub 9) mq 86,30
- Terrazzi mq 88,80

VALUTAZIONE

All'appartamento oggetto di valutazione, si applica, quindi, il valore unitario pari a 860,00 €/mq.

Per giungere alla determinazione del valore unitario di mercato da attribuire all'appartamento vengono applicati a detto valore unitario di 860,00 €/mq, opportuni coefficienti di compensazione che consentono di apprezzare la differenza rispetto alle quotazioni medie di mercato.

In particolare si applicano i seguenti coefficienti di correzione in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dall'unità immobiliare interessata dal presente procedimento:

- Adeguatezza tecnologica 0,99
- Livello di piano 0,97
- Affaccio e luminosità 0,99
- Confort 0,99
- Stato di conservazione 0,99

Il coefficiente complessivo risulta pertanto:

Coeff. Complessivo = 0,99 x 0,97 x 0,99 x 0,99 x 0,99 = 0,93

Per quanto concerne i coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici si adottano i seguenti:

- **Appartamento**: 1,00
- **Balconi:** nella misura del 30%, fino a mq 25 e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25, in quanto rappresenta una pertinenza esclusiva di ornamento comunicante con i vani principali.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Quindi, il **valore unitario di mercato** da applicare all'appartamento è:

860,00 €/mq x 0,93 =**799,80 €/mq**

Conseguentemente, sulla base dei conteggi eseguiti e delle considerazioni sopra esposte, il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in argomento risulta essere (considerando che [(mq 25,00 x 0.30)+(mq 63,80 x 0.10)] = (mq 7,5 + mq 6,38) = mq 13,88 mq superficie omogeneizzata dei terrazzi):

Valore di mercato = [(86,30 mq x 1,00) + mq 13,88] x € 799,80 = mq 100,18 x € 799,80=

vale a dire

Valore di mercato appartamento = mq 100,18 x € 799,80 =

= € 80.123,96≈ € 80.124,00 €/mq (valore arrotondato)

A tale valore occorre però apportare la detrazione per oneri di regolarizzazione catastale e urbanistica pari ad € 7.500,00.

Si ottiene così:

$V_{mercato}$ = € 80.124,00 − € 7.500,00 = € 72.624,00

Infine, si procede all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti:

V_f = € 72.624,00 - (15% di € 72.624,00) = **€ 61.730,40**

Effettuate le decurtazioni di cui sopra il prezzo di vendita del "Lotto n.12" sarà pari a:

$V_{vendita}$ = € 61.730,40 ≈ € 61.730,00

QUESITO n° 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.

Descrizione dei beni pignorati:

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

- **LOTTO N°1**

Descrizione sintetica: Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'appartamento è diviso in due parti con accessi distinti posti su [redacted]. La parte dell'unità immobiliare con accesso da Corso Italia è composta da tre locali e due servizi igienici. L'altra parte accessibile dalla via Umberto Boccioni è composta da un disimpegno, due locali e un servizio igienico.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano terra, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, - Dati di superficie: Totale 139 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 139 - Rendita: Euro 335,70,

Superfici: la superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare è pari a mq 107,80.

Titolarità giuridica: piena proprietà del Sig. [redacted] e con diritto di abitazione a favore di [redacted] per ½ e [redacted] per ½, ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P.

Valore: **€ 73.525,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– **LOTTO N°2:**

Descrizione sintetica: Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla [redacted] L'appartamento è composto da un corridoio d'ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, un bagno, una camera da letto matrimoniale con annesso ripostiglio e una camera da

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

letto singola. Comprende, inoltre, due balconi posti rispettivamente sulla facciata anteriore e posteriore del fabbricato.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted] piano 1, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, - Dati di superficie: Totale 125 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 120 - Rendita: Euro 258,23**.**

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 98,10.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] (c.f.:. Fiscale [redacted] e con diritto di abitazione a favore di [redacted] per ½ e [redacted] (c.f.: [redacted] per ½, ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P.

Valore: **€ 75.369,00,** avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– LOTTO N°3:

Descrizione sintetica: Appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un fabbricato composto da tre piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla [redacted] L'appartamento è formato da una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è costituita da soggiorno/sala da pranzo e cucina mentre la zona notte comprende un corridoio, un bagno, tre camere da letto e un ripostiglio. L'appartamento comprende due balconi posti rispettivamente sul prospetto anteriore e posteriore del fabbricato.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano 2,

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, - Dati di superficie: Totale 131 mq, Totale escluse aree scoperte: mq 128 - Rendita: Euro 232,41.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 98,60.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] od. Fiscale [redacted] e con diritto di abitazione a favore di [redacted] per ½ e [redacted] per ½, ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P.

Valore: **€ 75.585,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– **LOTTO N°4:**

Descrizione sintetica: Magazzino al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. Il magazzino è diviso in due locali, uno dei quali adibito a soggiorno/pranzo e l'altro a magazzino. I due locali sono collegati tra loro mediante una porta interna. L'intero magazzino è accessibile sia dall'interno, in quanto direttamente collegato all'appartamento sopra descritto, sia dalla corte esterna.

Dati catastali: Il magazzino è univocamente identificato in catasto fabbricati [redacted] piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 41 mq – Dati di superficie: Totale 48 mq - Rendita: Euro 127,05.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq 41,40.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] (c.f.:. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. e con Atto di Divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P.

Valore: **€ 10.940,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

- **LOTTO N°5:**

Descrizione sintetica:

Appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'appartamento, accessibile dalla corte esterna, è costituito da soggiorno/sala da pranzo, angolo cottura, camera da letto e bagno.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted] sub 2, piano terra, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 3,5 vani – Dati di superficie: Totale 59 mq, Totale escluse aree scoperte: 59 mq - Rendita: Euro 271,14.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 49,10.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] (c.f.:. Fiscale [redacted] vata dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] cevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Valore: **€ 33.930,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– **LOTTO N°6:**

Descrizione sintetica: Magazzino al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. Il magazzino, con accesso diretto dalla corte esterna, è composto da un unico vano, rifinito con intonaco al civile, non pavimentato e dotato solo di impianto elettrico.

Dati catastali: Il magazzino è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano terra, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 31 mq – Dati di superficie: Totale 37 mq - Rendita: Euro 96,06.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq 30,50.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] (c.f.:. Fiscale [redacted] ravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] ricevuto Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. e con Atto di Divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P..

Valore: **€ 9.684,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

– LOTTO N°7:

Descrizione sintetica: Locale garage al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. Il garage, con accesso diretto dalla corte esterna, Il garage, composto da un unico vano, è rifinito con intonaco al civile, pavimentato con piastrelle in gres e dotato di impianto elettrico.

Dati catastali: Il locale garage è univocamente identificato in catasto fabbricati [redacted], piano terra, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 26 mq – Dati di superficie: Totale 30 mq - Rendita: Euro 76,54,

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a mq 26,00.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] od. Fiscale [redacted] gravato dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] icevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. e con Atto di Divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P..

Valore: **€ 8.644,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– LOTTO N°8:

Descrizione sintetica: **Appartamento ad uso ufficio** posto al piano terra di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'appartamento, accessibile dalla corte esterna, è costituito da un locale adibito a sala d'attesa, n.3 locali adibiti a uffici, bagno e antibagno.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted] piano terra, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 4,5 vani – Dati di superficie: Totale 108 mq, Totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita: Euro 964,48.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 92,60.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] d. Fiscale [redacted], gravata dal diritto di uso a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] cevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. e con Atto di Divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P..

Valore: **€ 75.690,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– LOTTO N°9:

Descrizione sintetica: **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è costituita da soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso ripostiglio, corridoio, tre camere da letto e due servizi igienici. L'appartamento è circondato da un terrazzo esterno coperto in alcune parti da tettoie in legno lamellare.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted] piano 1, Categoria A/2, Classe

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 142 mq, Totale escluse aree scoperte: 129 mq - Rendita: Euro 632,66.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 112,00.

Titolarità giuridica: piena proprietà della Sig.ra [redacted] (c.f.:. Fiscale [redacted] ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T.

Valore: **€ 93.928,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– LOTTO N°10:

Descrizione sintetica: **Appartamento per civile abitazione** posto al piano primo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è costituita da una zona giorno formata da soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso piccolo ripostiglio e dalla zona notte composta da un corridoio, tre camere da letto e due servizi igienici. L'appartamento comprende un ampio terrazzo che si sviluppa su due piani (piano primo e piano secondo) collegati tra loro da una scala esterna. Entrambi i terrazzi sono coperti da tettoie in legno lamellare. Completano l'appartamento due balconi.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano 1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 156 mq, Totale escluse aree scoperte: 142 mq - Rendita: Euro 632,66.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 120,10.

Titolarità giuridica: piena proprietà della [redacted] od. Fiscale [redacted], ricevuto con Atto di Donazione

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T (Allegato n°33), la cui copia è stata rilasciata dall'Archivio Notarile Distrettuale di Cosenza.

Valore: **€ 103.275,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

– LOTTO N°11:

Descrizione sintetica: **Appartamento per civile abitazione** posto al piano secondo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è composta da corridoio d'ingresso, soggiorno/sala da pranzo, cucina con annesso piccolo ripostiglio, tre camere da letto, due servizi igienici e due terrazzi accessibili rispettivamente dalla zona giorno e dalla zona notte.

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani – Dati di superficie: Totale 160 mq, Totale escluse aree scoperte: 143 mq - Rendita: Euro 632,66.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 123,90.

Titolarità giuridica: piena proprietà del Sig. [redacted] Cod. Fiscale [redacted], ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 8 ottobre 2007 N. di Repertorio 659242 e N. di Raccolta 24331, registrato a Cosenza il 29 ottobre 2007 al n. 11975 Serie 1T.

Valore: **€ 105.800,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

– **LOTTO N°12:**

Descrizione sintetica: **Appartamento per civile abitazione** posto al piano terzo di un fabbricato composto da quattro piani fuori terra, ubicato in Montalto Uffugo alla via [redacted]. L'abitazione, accessibile dalla scala interna condominiale, è composta da un disimpegno, soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico e due terrazzi

Dati catastali: L'appartamento è univocamente identificato in catasto fabbricati al [redacted], piano 3, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 4 vani – Dati di superficie: Totale 99 mq, Totale escluse aree scoperte: 85 mq - Rendita: Euro 309,87.

Superfici: la superficie calpestabile dell'unità abitativa è pari a mq 71,60.

Titolarità giuridica: piena proprietà del Sig. [redacted] Cod. Fiscale [redacted], gravato dal diritto di abitazione a favore del signor [redacted] (c.f.: [redacted] ricevuto con Atto di Donazione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stefania Lanzillotti in Cosenza in data 24 settembre 2008 N. di Repertorio 67848 e N. di Raccolta 25754, registrato a Cosenza il 25 settembre 2008 al n. 12745 Serie 1T ed ivi trascritto il 26 settembre 2008 ai nn. 36896 R.G. e 28440 R.P. e con Atto di Divisione stipulato presso lo studio del Notaio dott.ssa Stella Altomare in Castrovillari in data 31 marzo 2023 N. di Repertorio 2137 e N. di Raccolta 1558, registrato a Cosenza il 3/04/2023 al n. 6091 Serie 1T ed ivi trascritto il 4/04/2023 ai nn. 10836 R.G. e 8424 R.P..

Valore: **€ 61.730,00**, avendo effettuato sul valore calcolato un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti.

(Il foglio riassuntivo contenente i dati da riportare nell'ordinanza di vendita è riportato a parte).

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb

La scrivente C.T.U., grata per la fiducia che le è stata accordata, con la presente relazione ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento e delucidazione.

Acri 31/01/2025

La C.T.U.
Ing. Catia Fusaro

Firmato Da: FUSARO CATIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3d59833614460727ba5a36967638befb