

Sezione I Civile - Esecuzioni Immobiliari

Custode Giudizionario

C.T.U. Esperto Stimatore

procedura esecutiva promossa dalla

e per essa dalla [REDACTED], quale mandataria rappresentate, difese ed elettivamente domiciliata presso [REDACTED]

nei confronti della società
[REDACTED] debitrice eseguita
in persona dei legali rappresentanti p.t. e dei costituiti fideiussori

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA – IMMOBILIARE - C.T.U. NELLA PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE N.137/2024 R.G.E.I

RELAZIONE

Premessa

Il sottoscritto [redatto] iscritto dal 3 maggio 1983, senza interruzione, [redatto] altresì consulente tecnico del Giudice presso il Tribunale Ordinario di Cosenza, inizialmente iscritto in data 27/06/1988 con il [redatto] cui, successivamente, sulla scorta della comprovata esperienza e della continuativa attività professionale, in adempimento all'aggiornamento obbligatorio previsto dalla riforma Cartabia, ha conseguito l'iscrizione all'Albo Unico dei C.T.U., istituito con D.M. n.109/2023, comunicata dal Ministero della Giustizia a mezzo P.E.C. del 06/02/2024.- Lo scrivente, che in piena facoltà di esercizio, svolge l'attività della libera professione, con studio e laboratorio di progettazione in [redatto]

[redatto] con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 02/12/2024, giusta DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI PIGNORATI E DEL CUSTODE CON CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI VENDITA (ART. 569 C.P.C.), notificato dalla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari a mezzo PEC del 03/12/2024, è stato nominato esperto stimatore del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva n.137/2024 R.G.E.I. di cui trattasi.- Lo scrivente in data 05/12/2024, avendo prontamente compilato e sottoscritto con firma digitale, il modello di accettazione della ricevuta nomina, predisposto nel Decreto di nomina, prestando il giuramento di rito, l'ha depositato in modalità PCT, perfezionato così l'incarico conferitogli.-

Il Giudice dell'Esecuzione, mediante il richiamato DECRETO DI NOMINA del 02/12/2024, avendo fissato alle ore 09:00 del 19/03/2025 l'udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli eventuali comproprietari e dei creditori aventi diritto di prelazione risultante dai pubblici registri e non intervenuti, ha formulato allo scrivente c.t.u. i pertinenti quesiti che, progressivamente numerati, sono riportati nel prosieguo unitamente alla rispettiva risposta.-

Il Giudice dell'Esecuzione, inoltre, ha disposto che l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima, in conformità a quanto previsto dall'art. 173 bis disp att. c.p.c., rispondendo ai quesiti all'uopo formulati, da depositare telematicamente, in modalità P.C.T., almeno 45 giorni prima dell'udienza del 08 gennaio 2025, vale a dire entro il 01 settembre 2024, -

Ciò nonostante, rappresentando gli inconvenienti incorsi, non dipendenti dalla propria volontà, lo scrivente ha inoltrato l'opportuna istanza di proroga autorizzata il 26/05/2025. Successivamente si è reso necessario richiedere al Signor Giudice dell'Esecuzione ulteriori differimenti del termine di deposito dell'elaborato peritale, autorizzati fino al 02/06/2025.-

Inoltre, con il DECRETO DI NOMINA il G.E. ha precisato gli adempimenti secondo cui lo scrivente esperto, conclusa la relazione peritale, contestualmente al deposito, ne dovrà trasmettere ai debitori una copia completa, corredata di allegati, tramite raccomandata A.R. (se non costituiti a mezzo di procuratore), da inoltrare contestualmente anche al creditore procedente a mezzo posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Nondimeno, il Giudice dell'Esecuzione,

- concedeva termine a tutte le parti sino a 15 giorni prima della udienza per l'invio di note ed osservazioni alla relazione di stima a mezzo posta o posta elettronica;
- autorizzava le parti a depositare in cancelleria prima dell'udienza e, comunque, fino all'udienza, note alla relazione, purché abbiano provveduto, nel termine sopra indicato, ad inviare le predette note al perito;
- disponendo infine, che il perito stimatore entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta e nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al Giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.-

Introduzione

La fattispecie attiene alla procedura esecutiva dell'espropriazione immobiliare rubricata al n.137/2024 R.G.E.I. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Cosenza – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, promossa dalla [REDACTED] e per essa dalla [REDACTED] quale sua mandataria, rappresentata, difesa ed elettivamente domiciliata presso [REDACTED] nei confronti della società [REDACTED] debitrice esecutata in persona dei legali rappresentanti p.t. e dei costituiti fideiussori.

Il compendio dei beni pignorati attinenti al complesso edilizio realizzato in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS) dalla medesima società debitrice esecutata, sostanzialmente costituito da due distinti Corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale, prospicienti sulla Via Caltanissetta, identificati in catasto al foglio 60, p.lle 505 e 545, comprende i seguenti beni:

- n.2 aree urbane, identificati in catasto (NCEU) al foglio 60, p.lle 546 e 499;
- n.3 quozienti di terreno, identificati in catasto (NCT) al foglio 60, p.lle 501, 502, 511;
- n.3 posti auto scoperti (indicati "locali garage", sebbene la relativa superficie non sia né contenuta all'interno di pareti perimetrali, né delimitata sulla superficie dell'area di pertinenza del Corpo di fabbrica A, ma solo identificata in catasto al Foglio 60, P.lla 505, Sub. 31, Sub.32, Sub.33;
- n.5 unità immobiliari ad uso non abitativo (4 locali deposito e 1 box), massimamente facenti parte del Corpo di fabbrica B (P.lla 545, sub. 15, 17, 18, 19) e un solo magazzino deposito situato al piano seminterrato S1 del Corpo di fabbrica A (P.lla 505, Sub. 25), sinotticamente indentificati come segue:

Individuazione sull'estratto dal foglio di mappa 60, sovrapposto all'ortofoto illustrativa del pertinente contesto urbano, delle singole particelle catastali identificative di ciascun bene annoverato nel pignorato compendio immobiliare.



Estratto dal foglio di mappa catastale n.60 sovrapposto in trasparenza alla foto aerea e/o satellitare di Google Maps



Illustrazione del contesto urbano in cui sono ubicati gli immobili pignorati. Foto aerea e/o satellitare di Google Maps.

Gli anzidetti edifici condominiali ad uso prevalentemente residenziale sono agevolmente localizzabili mediante le seguenti geo reference: Corpo A (p.la 505) coordinate 39.390164, 16.233456 – Corpo B (p.la 545) coordinate 39.390502, 16.233446 –

Le indagini conoscitive inerenti alla fattispecie, eseguite presso i luoghi di ubicazione degli immobili staggiati, sono state compiute con elevate difficoltà prioritariamente indotte dagli stessi legali rappresentanti della società debitrice, di cui uno solo si è reso disponibile (e per una sola volta che, ai fini del primo accesso congiunto del Custode e dello scrivente, ha conseguito esito negativo). Successivamente, ha declinato la collaborazione, poiché sprovvisto delle chiavi delle porte interne dei locali pignorati, inducendo all'inevitabile accesso forzoso eseguito con l'ausilio di un fabbro.

Anche i condomini degli stabili hanno manifestato una scarsa collaborazione, finanche non disponibili ad aprire il cancello di accesso all'area esterna di pertinenza e/o il portone dell'edificio. La richiesta di accesso agli atti amministrativi inoltrata presso gli Uffici comunali a mezzo p.e.c. dell'11 gennaio 2025, reiterata il 27 febbraio 2025 è stata consentita, previo appuntamento concordato telefonicamente, solo il 27 marzo 2025. Successivamente è stato necessario chiedere ulteriori integrazioni e/o chiarimenti, principalmente orientati a verificare la sussistenza dello stato legittimo degli immobili in esame (come "stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliari, integrati con eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali...", ai sensi dell'art. 9 bis, comma 1 bis, del D.P.R. 380/2001, nella versione antecedente al D.L. 69/2024, altresì richiamato dal TAR Lazio nella recente sentenza 3423/2025); in esito a tali verifiche, il fabbricato concernente il Corpo A risulta autorizzato e certificato agibile (All.5), diversamente il fabbricato inerente al Corpo B, nonostante autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 18/02/2010 non risulta dotato interamente del certificato di agibilità, rilasciato parzialmente a richiesta di ciascun interessato, e non per tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato. Nel caso specifico non risultano dotate del certificato di agibilità le pignorate unità immobiliari ad uso di magazzini deposito e box garage esaminate dallo scrivente ai fini del relativo accertamento di conformità urbanistico-edilizia.

Ai fini del complessivo estimo inerente i beni immobili pignorati, sul rilievo delle espletate attività cognitive, nonché di quanto specificatamente attestato dal Responsabile del Servizio n.04 - Urbanistica, Territorio, Edilizia (All. 6), prioritariamente necessita evidenziare le peculiarità del pertinente contesto urbano, ubicato negli "intorni" del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettato a Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e Pericolosità idraulica che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni - Calabria/Lao (PSdGDAM-RisAl-Cal/L) e delle correlate Misure di Salvaguardia, seppure limitatamente ad aree parziali, indica possibili allagamenti in esito ad eventi meteorologici intensi, prescrivendo, anche nella sola ipotesi di eventuali interventi di riqualificazione, l'iniziale necessità di appropriate valutazioni di carattere idrogeologico.

Infine, ma non per importanza, le anzidette aree risultano vincolate ai fini urbanistici con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto prive di jus aedificandi.

In estrema sintesi, considerando gli anzidetti vincoli e l'assenza di potenzialità edificatoria, il più probabile valore di mercato, significativamente ridotto anche in considerazione di possibili usi marginali (aree di pertinenza, parcheggi, verde privato) non potrà che risultare molto basso.

Ai fini di una più compiuta esposizione, lo scrivente nel prosieguo ha ritenuto opportuno identificare e descrivere i beni pignorati secondo la medesima numerazione riportata nell'istanza di vendita prodotta in atti dal costituito Procuratore della Società creditrice procedente, rendendone più immediata l'identificazione ed ogni eventuale raffronto o controllo incrociato.

Inoltre, al fine di evidenziare la differenziata suscettività dei beni in esame e la conseguente, più appropriata appetibilità economica nel libero mercato, agevolando altresì l'eventuale vendita, ha ritenuto necessario formare singoli lotti, comprendendo in ciascuno un solo bene del compendio pignorato.

Quesiti formulati dal Signor Giudice dell'Esecuzione e relative risposte.

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice 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 di acquisto in favore del defunto - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti: a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo; b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale):*

La disamina degli atti della procedura, finalizzata alla preliminare verifica della completezza documentale, di cui all'art. 567, 2° comma, c. p.c., ne ha accertato l'adeguata compiutezza.

Inoltre, è stato appurato che la Società creditrice procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dell'estratto del catasto e delle mappe censuarie, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, delle iscrizioni e trascrizioni effettuate nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del compendio immobiliare oggetto dell'odierna procedura esecutiva, che per comodità di consultazione è stata acquisita in copia prodotta in All.3.-

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

Successivamente al controllo degli accertamenti catastali (All.1), incrociato con quanto attestato nella certificazione notarile sostitutiva (All.3) e con i risultati dell'ispezione ipotecaria eseguita telematicamente dallo scrivente presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (All.2), in estrema sintesi, è stato conseguito quanto segue. Per ogni eventuale approfondimento, si suggerisce la consultazione degli allegati correlati -

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ESTRATTE DALL'ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ (All.2).

IL CUI CONTROLLO È STATO INCROCIATO CON LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (All. 3)

37. ISCRIZIONE CONTRO del 25/05/2016 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 12248
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 1458 del 18/12/2014
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
38. TRASCRIZIONE CONTRO del 29/08/2024 - Registro Particolare 21865 Registro Generale 26246
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIBUNALE DI COSENZA Repertorio 2976 del 25/07/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTALTO UFFUGO(CS)
Nota disponibile in formato elettronico

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

La depositata certificazione notarile sostitutiva (All.3) riporta in allegato l'estratto dal foglio di mappa n.60 su cui sono identificabili i mappali inerenti ai beni pignorati, ovvero alla particella catastale indicativa del fabbricato di cui fanno parte gli ulteriori beni pignorati. Ciò nonostante, le distinte identificazioni e le diversificate localizzazioni delle unità costituenti il pignorato compendio immobiliare, inizialmente rilevate dalle visure catastali per immobile prodotte, da chi scrive, in separato All. 1, ivi raccolte secondo la progressiva numerazione riportata dall'istanza di vendita in atti, unitamente alle più recenti Planimetrie acquisite dalla banca dati dell'Ufficio del Territorio ed agli Elaborati Planimetrici dei distinti edifici condominiali (Corpo A -P.lla 505- ; Corpo B -P.lla 545-), di cui fanno parte le pignorate unità immobiliari ad uso non abitativo, sono state anche compiute tramite il Geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate e mediante la consultazione delle mappe catastali sovrapposte alle ortofoto satellitari, sinotticamente descritte ed illustrate già nell'introduzione della presente relazione.

- 4) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interna, 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;

Il primo accesso congiunto del custode e dell'esperto stimatore, presso il luoghi di ubicazione dei beni annoverati nel compendio immobiliare pignorato,

racc. AR dal Custode del 03.01.2025

- 1) **Area urbana** sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS) , via Salerni snc, identificata in Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio 60, Particella 546 Subalterno 1, Categoria F/1, Consistenza 131 m², Indirizzo: VIA SALERNI, n.5N, Piano T; intestata a [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000, (cfr. visura in All. 1);

Figura 1 – Identificazione della pignorata area urbana indicata sub.n. 1) censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 60, P.lla 546, Sub. 1, sita in località Salerni, Via Caltanissetta, n.5N, meglio individuata come segue dagli estratti planimetrici e relative illustrazioni



Planimetria estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetria estratta dal Foglio di Mappa 60



Foto aerea acquisita da Google Maps



Illustrazioni fotografiche dell'area urbana sub numero 1) rilevate in caso di sopralluogo in situ in data 04/05/2025



Confina con le particelle catastali 490,486,488,492, con la p.lla 511 sede stradale di previsione, attualmente necessaria per l'accesso ai fabbricati condominiali, su cui ricade in parte, la restante superficie è contigua alla p.lla 545, area di sedime fabbricato condominiale con corte, anche indicato Corpo B dell'intervento edilizio realizzato dalla società debitrice esecutata (cfr. Estratto dal foglio di mappa 60 incluso in All.1)

Secondo la zonizzazione territoriale omogenea del vigente P.R.G. e correlate Norme Tecniche di Attuazione, ricade in zona di completamento e ristrutturazione B/1 (cfr. All.6).

La categoria catastale F/1 identifica la descritta area urbana, assimilandola ad una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo.

Rientra in un contesto territoriale, ubicato negli "intorni" del Sito di Importanza Comunitaria (SIC) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettata a Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e Pericolosità idraulica che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni e delle correlate Misure di Salvaguardia, seppure concernente limitate porzioni di superficie, indica possibili allagamenti in esito ad eventi meteorologici intensi, prescrivendo, anche nella sola ipotesi di plausibili interventi di riqualificazione, l'iniziale necessità di appropriate valutazioni di carattere idrogeologico.

Inoltre, risulta vincolata ai fini urbanistici con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio di Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto priva di *jus aedificandi* (cfr. All.6).

Destinata a consolidare l'attuale stato ad uso di viabilità, in considerazione degli anzidetti vincoli e dell'assenza di potenzialità edificatoria, il relativo più probabile valore di mercato, non potrà che risultare indicativamente molto basso, anche in ulteriore considerazione di possibili usi marginali (aree di pertinenza, parcheggi, verde privato).

- 2) **Area urbana** sita in Comune di Montalto Uffugo (CS) , via Salemi snc, identificata in Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio 60, Particella 499 Subalterno 1, Categoria F/1, Consistenza: **234 m²**, Indirizzo: VIA SALERNI n. SNC Piano T; intestata a [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, (All.1);

Figura 2 – Identificazione della pignorata area urbana indicata sub n. 2) censita in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 60, P.lla 499, Sub. 1, sita in località Salemi, Via Caltanissetta, n.5N, meglio individuata come segue dagli estratti planimetrici e relative illustrazioni



Planimetrica estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetrica estratta dal Foglio di Mappa 60



Foto aerea acquisita da Google Maps



Illustrazioni fotografiche dell'area urbana sub numero 2) rilevate in corso di sopralluogo in situ in data 04/05/2025



Confina con le particelle catastali 599,502 e con la p.lla 511 sede stradale di previsione. È retrostante alla particella 52, comprendente l'area di sedime di un preesistente fabbricato con corte. Similmente all'area urbana precedentemente descritta sub 1), presenta molte analogie con la stessa, ricadendo nel medesimo contesto urbano ubicato negli "intorni" del Sito di Importanza

Comunitaria (SIC), altresì assoggettato agli stessi vincoli Idrogeologico (R.D. 3267/1923) e di Pericolosità idraulica. Anche l'area urbana identificata in catasto (NCEU del Comune di Montalto Uffugo al Foglio 60, Particella 499 Subalterno 1, Categoria F/1, seppure di altra Consistenza (234 m²) risulta vincolata ai fini urbanistici con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio di Permessa di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto priva di jus aedificandi (cfr. All.6).

Pertanto, in considerazione degli anzidetti vincoli e dell'assenza di potenzialità edificatoria, il relativo più probabile valore di mercato, non potrà che risultare indicativamente molto basso, anche in ulteriore considerazione di possibili usi marginali (aree di pertinenza, parcheggi, verde privato).

- 3) **Locale deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte del corpo di fabbrica A del complesso edilizio comprendente due simili, ma distinti fabbricati ad uso residenziale (A e B edificati su piani di sedime posti a quota differenziata) ciascuno costituito dal piano terra, primo e secondo sovrastanti il piano seminterrato comprendente magazzini deposito, box e locali accessori. L'edificio condominiale A, sito in località Salerni del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Caltanissetta, n.4-6, realizzato con struttura in cemento armato, è composto da 3 piani fuori terra sovrastanti il piano seminterrato S1 in cui è situato il magazzino deposito in esame, **censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 60, P.lla 505, Subalterno 25, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 2, Cons. 9 m², Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 4-6 Piano S1, Rendita Euro 27,89, intestato a** **diritto di proprietà per 1000/1000.** (cfr. visura in All. 1);

Identificazione del locale deposito situato al piano seminterrato S1, facente parte del corpo di fabbrica A sinotticamente individuato dai seguenti estratti planimetrici, la cui ricognizione è altresì documentata dalle seguenti illustrazioni fotografiche.



Planimetria estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetria estratta dal Foglio di Mappa 60



Corpi di fabbrica A e B estratti dalla Tav. 4 di progetto



Foto aerea acquisita da Google Maps



Fig. 60, P.lla 505, Sub.25
Indicazione del deposito in esame sull'Elaborato Planimetrico (3.2 incluso in All.1)



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

Il locale deposito identificato con il Sub. 25, confina con i locali deposito latitanti identificati Sub.26 e Sub.24, il corridoio interno di accesso (Spazio Comune Non Censibile) e la tamponatura delimitante la porzione perimetrale dell'edificio.

È dotato di impianto elettrico, privo di interruttori e con i cavi in vista, tuttavia non funzionante, poiché verosimilmente non allacciato ad alcuna fornitura di energia elettrica.

Il piano di calpestio è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico. La superficie delle pareti e del soffitto (all'intradosso del soprastante solaio), sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

In una limitata porzione della superficie del soffitto, sono visibili tracce derivanti da infiltrazioni idriche, prodotte da perdite delle tubazioni.

La porta dell'unico ingresso praticabile dall'interno è in metallo (Foto 2).

- 4) **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salerni del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune **al Foglio 60, P.IIa 505, Sub. 31, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [redacted] con diritto di proprietà per 1000/1000 [Cfr. visura e planimetria in All. 1].**

ESTRATTO DAL POGGIO DIMAPPA 00
Sud 0000
EDIFICIO DI CUI FA PARTE IL LOCALE SOTTORIN
POSTO AUTO SCOPERTO FOGGIO 60, P.IIa 505, SUB 31



ESTRATTO DALL'ELABORAZIONE PLANIMETRICA
Sud 0000
LOCALIZZAZIONE DEL POSTO AUTO SCOPERTO IN ESAME



- 5) **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 60, P.lla 505, Sub. 32, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000 (Cfr. visura e planimetria in All. 1).

ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA SE
[REDACTED]
ESPANSIONE DI CUI FA PARTE IL LOCALE GARAGE
POSTO AUTO SCOPERTO - FOGLIO 60, P.LLA 505, SUB. 32



FOGLIO DI MAPPA SE

ESTRATTO DALL'ELABORATO PLANIMETRICO
[REDACTED]
LOCALIZZAZIONE DEL POSTO AUTO SCOPERTO - IN BIANCO



- 6) **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 60, P.lla 505, Sub. 33, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED], con diritto di proprietà per 1000/1000 (Cfr. visura e planimetria in All. 1).

ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA SE
[REDACTED]
ESPANSIONE DI CUI FA PARTE IL LOCALE GARAGE
POSTO AUTO SCOPERTO - FOGLIO 60, P.LLA 505, SUB. 33



FOGLIO DI MAPPA SE

ESTRATTO DALL'ELABORATO PLANIMETRICO
[REDACTED]
LOCALIZZAZIONE DEL POSTO AUTO SCOPERTO - IN BIANCO

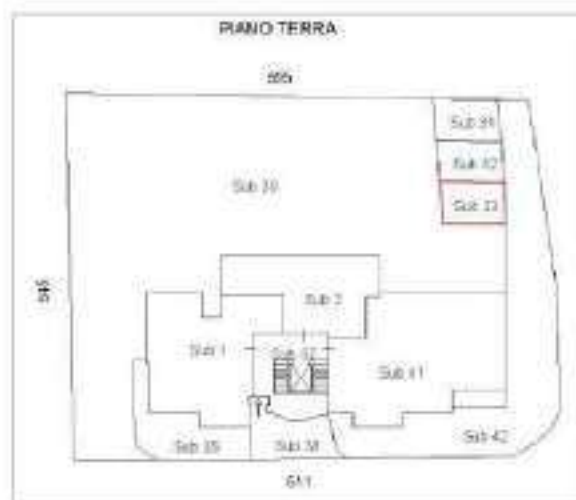




Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Si precisa che i beni pignorati (sub. 3,4,5,6), anzi descritti, fanno parte del fabbricato anche indicato Corpo A (in catasto fabbricati del Comune di Montalto Uffugo -CS, al foglio 60, p.la 505) autorizzato dai seguenti titoli abilitativi: Permesso di Costruire n.39 del 21/05/2008 e Permesso di Costruire in Variante n.43 del 19/06/2009 è altresì dotato dei seguenti Certificati di Agibilità: Certificato di Agibilità n.81 - Prot. 27097 del 21/12/2009 e Certificato di Agibilità n.38 - Prot. 13041 del 27/05/2010 (All. 5).

Diversamente il fabbricato anche indicato Corpo B, nonostante autorizzato con Permesso di Costruire n. 11 del 18/02/2010 (All. 5), non risulta interamente dotato del certificato di agibilità, viceversa rilasciato parzialmente a richiesta di ciascun interessato, e non per tutte le unità immobiliari facenti parte dell'intero fabbricato. Nel caso specifico le pignorate unità immobiliari ad uso di box garage e magazzini deposito, in catasto meglio identificati al Foglio 60, Part.la 545, Sub. 15, Sub. 17, Sub. 18, Sub. 19, facenti parte del Corpo B, esaminate dallo scrivente e di seguito identificate e descritte, non risultano dotate del certificato di agibilità.

- 7) **Locale garage** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salerni del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.la 545, Sub. 15, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe U, Cons. 27 m², Superficie catastale Totale 31 m², Rendita Euro 93,43, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società**

debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000, (All. 1);

PLANIMETRIA ESTRATTA DAL CADASTRO DEL PA. ENTITE
SALERNO
CORPO B, EDIFICIO LOCALITÀ SALERNO
GARAGE (BOX) PIANO S1 LOCALITÀ SALERNO



ESTRATTO DAL FOGGIO DI MAPPA IN
TUTTO IL PAESE
CORPO B, EDIFICIO LOCALITÀ SALERNO
GARAGE (BOX) PIANO S1 LOCALITÀ SALERNO



FOTO AEREA ACQUISITA DA GOOGLE EARTH



ESTRATTO DAL CADASTRO PLANIMETRICO
SALERNO
CORPO B, EDIFICIO LOCALITÀ SALERNO
GARAGE (BOX) PIANO S1 LOCALITÀ SALERNO



Il locale garage identificato con il Sub. 15, confina con l'andito che dalla corte esterna di pertinenza condominiale consente l'ingresso all'interno dell'edificio, attraverso lo Spazio Comune Non Censibile identificato con il Sub 25, il contiguo locale identificato con il Sub 28 e la corte condominiale cui si accede dalla latitante rampa carrabile (cfr. Elaborato planimetrico sinotticamente rappresentato, estratto dalle Documentazioni catastali All. 1).

L'accesso carrabile è praticabile dalla corte esterna attraverso l'adeguata apertura dotata di serranda avvolgibile in elementi metallici.

È dotato di impianto elettrico, privo di interruttori e con i cavi in vista, tuttavia non funzionante, poiché verosimilmente non allacciato ad alcuna fornitura di energia elettrica.

Il piano di calpestio è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

La superficie delle pareti e del soffitto (all'intradosso del soprastante solaio), sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

In una limitata porzione della superficie del soffitto, sono visibili tracce derivanti da infiltrazioni idriche, prodotte da perdite delle tubazioni.

La porta di accesso dall'interno, similmente agli altri locali situati al Piano S1, è in metallo con anta battente.



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

- 8) **Locale ad uso di magazzino deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 17, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Cons. 10 m², Superficie catastale Totale 12 m², Rendita Euro 26,34, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società**

debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000,

(All.1);

PLANIMETRIA ESTRATTA DAL GEOMETRICALE DEL R.D. ENTRARE
Rettorale

CORPO B, CORPO C, CORPO D, CORPO E, CORPO F
SEGNATO POGGIORE, P.LLA 545, SUB. 17 E 18



SEGNATO DAL POGGIORE DI BAPPA, RE
SUI 545

CORPO B, CORPO C, CORPO D, CORPO E, CORPO F
SEGNATO POGGIORE, P.LLA 545, SUB. 17 E 18



FOTO AEREA, ACQUISITA DA GOOGLE EARTH



SEGNATO DAL GEOMETRICALE PLANIMETRICO
Rettorale

SEGNATO DAL GEOMETRICALE PLANIMETRICO
Rettorale



Il locale ad uso di magazzino deposito identificato con il Sub. 17, confina con lo Spazio Comune Non Censibile identificato con il Sub 25, il contiguo locale identificato con il Sub 18 e la corte condominiale (cfr. Elaborato planimetrico sinotticamente rappresentato, estratto dalle Documentazioni catastali All. 1).

È dotato di impianto elettrico, privo di interruttori e con i cavi in vista, tuttavia non funzionante, poiché verosimilmente non allacciato ad alcuna fornitura di energia elettrica.

Il piano di calpestio è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

La superficie delle pareti e del soffitto (all'intradosso del soprastante solaio), sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

La porta di accesso dall'interno, similmente agli altri locali situati al Piano S1, è in metallo con anta battente.



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

- 9) **Locale ad uso di magazzino deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 18, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 7 m², Superficie catastale Totale 8 m², Rendita Euro 18,44, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società**

[REDACTED] debitrice eseguita con diritto di proprietà per 1000/1000, (All.1)

PLANIMETRIA ESTRATTA DAL CENSIMENTO DEL 1990 ENTRATE

Corpo B, edificio di via Caltanissetta, n. 12-14, Deposito Poggione, P.lla 545, Sub. 18 e 19



ESTRATTO DAL PIANO DI MAPPA 10

Corpo B, edificio di via Caltanissetta, n. 12-14, Deposito Poggione, P.lla 545, Sub. 18 e 19



FOTO AEREA ACQUISITA DA GOOGLE MAPS



ESTRATTO DALL'ELABORAZIONE PLANIMETRICA

Redazione del magazzino edificio in essere



Il locale ad uso di magazzino deposito identificato con il Sub. 18, confina con i locali identificati con il Sub. 6, il Sub 17, lo Spazio Comune Non Censibile identificato con il Sub 25, e la corte condominiale (cfr. Elaborato planimetrico sinotticamente rappresentato, estratto dalle Documentazioni catastali All. 1).

È dotato di impianto elettrico, privo di interruttori e con i cavi in vista, tuttavia non funzionante, poiché verosimilmente non allacciato ad alcuna fornitura di energia elettrica.

Il piano di calpestio è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

La superficie delle pareti e del soffitto (all'intradosso del soprastante solaio), sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura di colore bianco.

La porta dell'unico accesso dall'interno, similmente agli altri locali situati al Piano S1, è in metallo con anta battente.

L'impropria presenza di numerosi carteggi e faldoni, ai fini della necessaria dismissione, è stata ripetutamente segnalata ai legali rappresentanti della società debitrice esecutata, tuttavia



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24

10) Locale ad uso di magazzino deposito situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 19, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1 Cons. 12 m², Superficie catastale Totale 14 m², Rendita Euro 31,61, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società [redacted] debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000, (All.1)**

ELABORAZIONE ESTRATTA DALLA COORDINATA DEI LOCALI EDIFICATI

CONCORDIA ESPEDIZIONE DI CANCELLAZIONE IL LOCALE
DEPOSITO PUGLIA DEL 11/11/2024 N. 10.11.2024



ESTRATTO DAL FOGLIO DI MAPPA DI

CONCORDIA ESPEDIZIONE DI CANCELLAZIONE IL LOCALE
DEPOSITO PUGLIA DEL 11/11/2024 N. 10.11.2024



FOTO AEREA ACQUISITA DA GOOGLE EARTH



ESTRATTO DALL'ELABORATO PLANIMETRICO

DEDICAZIONE DEL MAGAZZINO SOTTOLOCALE



Il locale ad uso di magazzino deposito identificato con il Sub. 19, confina con i locali identificati con il Sub. 5, il Sub 20, il corridoio interno (Spazio Comune Non Censibile identificato con il Sub 25) e la corte condominiale (cfr. Elaborato planimetrico sinotticamente rappresentato, estratto dalle Documentazioni catastali All. 1).

È dotato di impianto elettrico, privo di interruttori e con i cavi in vista, tuttavia non funzionante, poiché verosimilmente non allacciato ad alcuna fornitura di energia elettrica.

Il piano di calpestio è interamente pavimentato con piastrelle di gres ceramico.

La superficie delle pareti e del soffitto (all'intradosso del soprastante solaio), originariamente intonacata al civile e tinteggiata con idropittura di colore bianco, tuttavia risulta ammalorata dalle evidenti infiltrazioni idriche, compromettenti le finiture (Foto 29,30,31,32).

La porta dell'unico accesso dall'interno, similmente agli altri locali situati al Piano S1, è in metallo con anta battente.

L'intera ambito risulta oltremodo occupato da suppellettili, motocicli e materiali ingombranti da asportare necessariamente.

Ciò nonostante, le ripetute segnalazioni inoltrate ai legali rappresentanti della società debitrice eseguita, fino all'attualità, sono risultate inefficaci.

Si auspica che la segnalazione di tale precarietà, rappresentata a cura del Custode al Giudice dell'Esecuzione, possa produrre le disposizioni risolutive dell'impedimento.



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32

11) Quoziente di terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al foglio 60, particella 501. Qualità: Seminativo, Classe: 2. Superficie: are. 2 centiare 27 (equivalenti a 227 m²). Reddito dominicale: Euro 0,82, Reddito agrario : Euro 0,35; intestato a [redacted]

[redacted] Diritto di Proprietà per 1/1. (cfr. visura in All. 1);

Identificazione del pignorato quoziente di terreno censito in catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 60, P.lla 501, sito in località Salemi, prospiciente sulla Via Caltanissetta, meglio individuata dagli estratti planimetrici e relative illustrazioni fotografiche, sinotticamente indicati di seguito.



Planimetria estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetria estratta dal Foglio di Mappa 60, P.la 501



Foto aerea acquisita da Google Maps



Illustrazioni fotografiche del pignorat quoziente di terreno rilevate in corso di sopralluogo in situ in data 04/05/2025



Il fondo agricolo precedentemente identificato e rappresentato è censito in catasto terreni (NCT) del Comune di Montalto Uffugo (CS), con la qualità culturale di tipo Seminativo di Classe 2 che, viceversa, sul rilievo dell'esame visivo compiuto durante le ripetute visite di sopralluogo, risulta inverosimile; anche le più recenti immagini illustrano che all'attualità si presenta incolto, diffusamente cosparsa da erbe infestanti, manifestando con ogni evidenza il perdurante stato di abbandono.

È ubicato in un contesto territoriale, situato negli "intorni" di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettato a Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e Pericolosità idraulica che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Disretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni e delle correlate Misure di Salvaguardia, seppure concernente limitate porzioni di superficie, indica possibili allagamenti in esito ad eventi meteorologici intensi, prescrivendo, anche nella sola ipotesi di plausibili interventi di riqualificazione, la necessità di appropriate valutazioni di natura idrogeologica. Nonostante secondo la Variante Generale del vigente P.R.G. rientri nella zona di completamento e ristrutturazione B/1, ricadendo su sede stradale di previsione, in assenza della conseguente procedura espropriativa da parte della P.A., ai fini urbanistici, risulta vincolata con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto priva di *jus aedificandi*. Inoltre, occorre precisare che secondo le previsioni dell'adottato Piano Strutturale Comunale l'area del terreno ricade in Territorio agricolo forestale - TAF - nella sottozona comprendente le aree di scarsa produttività e valore agricolo E 5. (cfr. All.6)

In considerazione degli anzidetti vincoli e della carente potenzialità edificatoria anche nell'ipotesi di plausibili usi marginali (aree di pertinenza, parcheggi, verde privato), il più probabile valore di mercato non potrà che risultare drasticamente decurtato.



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36

- 12) Quoziente di terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al foglio 60, particella 502, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 8 centiare 30 (equivalenti a 830 m²), Reddito dominicale: Euro 3,00, Reddito agrario : Euro 1,29; intestato a [redacted] sede in [redacted] Diritto di Proprietà per 1/1, (cfr. visura in All. 1);

Identificazione del pignorato quoziente di terreno censito in catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 60, P.la 502, sito in località Salemi, prospiciente sulla Via Cattanissetta, meglio individuato dagli estratti planimetrici e relative illustrazioni fotografiche, sinotticamente indicati di seguito.



Planimetria estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetria estratta dal Foglio di Mappa 60, P.la 502



Foto aerea acquisita da Google Maps



Illustrazioni fotografiche del pignorato quoziente di terreno rilevate in corso di sopralluogo in situ in data 04/05/2025

Il quoziente di terreno agricolo precedentemente identificato e rappresentato è censito in catasto terreni (NCT) del Comune di Montalto Uffugo (CS), con la qualità culturale di tipo Seminativo di Classe 2 che, viceversa, similmente al contiguo appezzamento precedentemente identificato e descritto sub 11) sul rilievo dell'esame visiva, risulta inverosimile. Anche le più recenti immagini illustrano che all'attualità si presenta incolto, diffusamente cosparsa da erbe infestanti, manifestando con ogni evidenza il perdurante stato di abbandono. È ubicato in un contesto territoriale, situato negli "intorni" di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettato a Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e Pericolosità Idraulica che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni e delle correlate Misure di Salvaguardia, che seppure limitate ad alcune porzioni di superficie, indica possibili allagamenti in esito ad eventi meteorologici intensi, prescrivendo la necessità di appropriate valutazioni di natura idrogeologica.

Nonostante secondo la Variante Generale del vigente P.R.G. rientri nella zona di completamento e ristrutturazione B/1, ricadendo su sede stradale di previsione, in assenza della conseguente procedura espropriativa da parte della P.A., ai fini urbanistici, risulta vincolata con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto priva di jus aedificandi. Inoltre, occorre precisare che secondo le previsioni dell'adottato Piano Strutturale Comunale l'area del terreno ricade in Territorio agricolo forestale - TAF - nella sottozona comprendente le aree di scarsa produttività e valore agricolo E 5. (cfr. All.6). In considerazione degli anzidetti vincoli e della carente potenzialità edificatoria anche nell'ipotesi di plausibili usi marginali (aree di pertinenza, parcheggi, verde privato), il più probabile valore di mercato non potrà che risultare drasticamente decurtato.



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40

- 13) Quoziente di terreno sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al foglio 60, particella 511, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are. 5 centiare 15 (equivalenti a 515 m²), Reddito dominicale: Euro 1,86, Reddito agrario : Euro 0,80; intestato a [redacted] sede in [redacted] Diritto di Proprietà per 1/1, (cfr. visura in All. 1);

Identificazione del pignorato quoziente di terreno censito in catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Foglio 60, P.la 511, sito in località Salerni, concernente la tratta della carreggiata stradale che da Via Salerni si dirama verso Sud, toponomasticamente denominata Via Callanissetta, meglio individuato dagli estratti planimetrici e dalle relative illustrazioni fotografiche, sinotticamente indicati di seguito.



Planimetrica estratta dal geoportale cartografico dell'Agenzia delle Entrate



Planimetrica estratta dal Foglio di Mappa 60, P.la 511



Foto aerea acquisita da Google Maps



Illustrazioni fotografiche del pignorato quoziente di terreno rilevate in corso di sopralluogo in situ in data 04/05/2025



Il quoziente di terreno agricolo, identificato e rappresentato nella parte che precede, è censito in catasto terreni [NCT] del Comune di Montalto Uffugo (CS), con la qualità culturale di tipo Seminativo di Classe 2 che, viceversa, ugualmente agli appezzamenti precedentemente identificati e descritti sub 12 e sub 11) sul rilievo dell'esame visivo, risulta anch'esso inverosimile, poiché ricade su sede stradale di previsione, la cui superficie, ricoperta da un manto bituminoso, è di fatto la carreggiata della stradella utilizzata come percorso viario di accesso anche agli immobili di cui trattasi.

Anche tale superficie ricade nel contesto territoriale, situato negli "intorni" di un Sito di Importanza Comunitaria (SIC) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettato a Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) e Pericolosità idraulica che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni e delle correlate Misure di Salvaguardia.

Secondo la Variante Generale del vigente P.R.G. rientra nella zona di completamento e ristrutturazione B/1, ricadendo su sede stradale di previsione, tuttavia non interessata dalla conseguente procedura espropriativa da parte della P.A. Ai fini urbanistici, risulta anch'essa vincolata con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio del Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, pertanto priva di *jus aedificandi*.

In considerazione degli anzidetti vincoli e del trasferimento dello *jus aedificandi*, ai fini della stima, il più probabile valore di mercato non potrà che risultare sensibilmente ridotto.



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

L'ubicazione del compendio immobiliare pignorato è situata in località Salemi di Montalto Uffugo (CS), in una zona prevalentemente residenziale che comprende sufficienti opere di urbanizzazione primaria, costituita da strade principali, infrastrutture di base (illuminazione pubblica, fognature, rete idrica) e lotti edificati con abitazioni private e piccoli condomini.

La presenza di alcuni servizi essenziali come scuole e uffici pubblici è dislocata nelle zone limitrofe (Frazione Settima) prospicienti sulla viabilità principale lungo la SS 107 verso Rende/Cosenza o verso Montalto Uffugo centro.

I trasporti pubblici sono limitati (principalmente autobus di linea), per cui l'auto privata è quasi indispensabile.

Figura 3 - Indicazione delle principali infrastrutture viarie di collegamento verso l'esterno e all'interno del Comune di Montalto Uffugo.



Sulle foto aeree del contesto territoriale sono riportati la distanza, il percorso preferenziale e il tempo medio di percorrenza del tragitto che intercorre tra la posizione delle esaminate unità immobiliari e l'innesto con le più importanti arterie di comunicazione (Svincolo Cosenza Est, dell'Autostrada A2 del Mediterraneo), nonché del collegamento con il Municipio di Montalto Uffugo.



Le unità immobiliari in esame distano 6,5 km dalla svincola di Rende (CS) dell'Autostrada A2 del Mediterraneo. L'indicato tragitto si percorre impiegando, in auto, un tempo medio di circa 14 minuti. La sede del Municipio di Montalto Uffugo dista circa 6,2 km e si può raggiungere impiegando circa 13 minuti.

- 5) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Le identificazioni catastali delle unità immobiliari costituenti il compendio immobiliare pignorato corrispondono ai dati specificati nell'atto di pignoramento. Le visure e le planimetrie catastali successivamente acquisite telematicamente dallo scrivente (All.1), confermano l'univoca identificazione delle aree urbane, delle unità immobiliari e dei terreni costituenti il compendio dei cespiti pignorati.

- 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;

Non sono state rilevate difformità o mancanze nei dati catastali identificativi le unità immobiliari, le aree urbane e i terreni costituenti il compendio immobiliare pignorato, peraltro specificati nella dichiarazione notarile sostitutiva versata in atti (e per comodità di consultazione acquisita in copia prodotta in All. 3), altresì confermati dal successivo controllo incrociato con i dati acquisiti mediante le eseguite visure e le ulteriori documentazioni acquisite e prodotte dallo scrivente (All.1).

Tuttavia, le planimetrie catastali dei **posti auto scoperti** (impropriamente definiti locali garage) in catasto al **Foglio 60, P.la 505 Sub. 31,32 e 33**, rispettivamente formanti il **LOTTO N. 4, il LOTTO N.5 e il LOTTO N.6** nella rispettiva visura catastale (All.1) presentano l'erronea ubicazione al **Piano**

seminterrato S1, anziché al Piano Terra, come confermato dalla rispettiva Planimetria catastale, dall'Elaborato planimetrico (All.1) ed in esito all'accertato stato di fatto; ai fini dell'aggiornamento, occorrerà produrre la correzione da inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Cosenza. Il costo onnicomprensivo degli onorari per il Tecnico redattore e dei connessi tributi e accessori, ascende a circa € 500,00 (per la correzione di ciascuno dei beni anzi descritti), che chi scrive ha posto in detrazione al rispettivo valore di stima.

7) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Tutti i beni costituenti il pignorato compendio immobiliare, situati in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), prospicienti sulla Via Caltanissetta, secondo il vigente Piano Regolare Generale, ricadono massimamente in zona di completamento e ristrutturazione B/1.

Più precisamente, censiti in catasto al foglio di mappa n.60, le particelle n. 499, 501, 502, 505 (ricadono in area di sedime fabbricati con corte), le P.lle 511, 545 (in area di sedime fabbricati con corte) e la P.lla 546 hanno la seguente destinazione:

- Le particelle n. 499 e 502 ricadono in zona di completamento e ristrutturazione B/1;
- Le particelle n. 501 e 546 ricadono su sede viaria di previsione;
- Le particelle n. 511 e 545 ricadono in gran parte in zona di completamento e ristrutturazione B/1 ed in minor parte su sede viaria di previsione;
- La particella n. 505 ricade in zona di completamento e ristrutturazione B/1 ad esclusione di pochi metri quadrati che ricadono su sede viaria esistente;

Nella zona B/1 anzidetta gli indici edilizi massimi per l'edificazione previsti dalle N.T.A. del vigente PRG sono:

Superficie Minima del lotto = 600 mq.

Indice di Fabbricabilità Fondiaria = 1,5 mc/mq

Rapporto di Copertura = 0,25

H (altezza) max = 9,50 mt., 12,00 mt. per le zone vallive;

Di distanza minima dai confini = 5,00 mt.

Distanza Stradale = 5,00 mt.

Ri rapporto altezza/distanza $\leq 1,20$

Distanza Fabbricati = pari all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, in nessun caso inferiore a mt. 10.

Nelle "Aree destinate dal P.R.G. alla realizzazione delle nuove sedi viarie" anzidette le prescrizioni riportate nelle N.T.A. del vigente PRG prevedono:

"I soggetti aventi titolo sulle aree destinate dal Piano regolatore Generale alla realizzazione delle nuove sedi viarie, trascorso il quinquennio dalla loro previsione, qualora l'Amministrazione preposta non abbia proceduto alla loro realizzazione mediante l'approvazione di progetti con il conseguente inizio della procedura espropriativa, può, attraverso la presentazione di un progetto

edilizio sull'area adiacente ad essa, accorpore l'area destinata a sede viaria come superficie territoriale del lotto, utilizzando su di essa tutti i parametri urbanistici ed edilizi dell'area su cui dovrà sorgere il fabbricato, fermo restando il rispetto della distanza

dai limiti della sede stradale prevista dalla stessa norma. L'utilizzazione della suddetta norma comporta la cessione gratuita al Comune dell'area occupata dalla sede stradale di previsione, mediante frazionamento e conseguente atto pubblico di cessione da stipularsi a cura della segreteria generale dell'Ente prima del rilascio della concessione edilizia. Altresì l'applicazione della predetta norma costituisce l'equo indennizzo del vincolo reiterato, giusta sentenza della Corte Costituzionale n. 179 del 20.05.1999." Ulteriori indicazioni che riflettono le previsioni dell'adottato Piano Strutturale Comunale sono riportate nell'Attestato Edilizio (All.6), rilasciato dal Responsabile del Servizio n.04 - Urbanistica, Territorio, Edilizia, cui si rimanda per ogni eventuale approfondimento.

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

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

Mediante le necessarie visite di sopralluogo eseguite in località Salemi di Montalto Uffugo, presso i luoghi prospicienti sulla Via Caltanissetta.:

- a) è stato visionato lo stato di fatto delle pignorate **aree urbane** (sinotticamente identificate e descritte anche in **All. 9 e All. 10**), unitamente all'identificazione ed alla descrizione dei quozienti di terreno (**All. 19, All. 20 e All. 21**) ;
- b) è stato eseguito l'accesso al locale deposito situato al piano seminterrato S1, facente parte del **corpo di fabbrica A**, censito nel N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.Illa 505, Sub. 25**, che nell'accertato stato di fatto, posto in raffronto alla planimetria catastale e alla pianta estratta dal progetto approvato, è risultato conforme (**All. 11**);
- c) sono state esplicitate le correzioni catastali inerenti ai posti auto scoperti situati nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A. (**All. 12, All. 13 e All. 14**) rammentando le accertate peculiarità, alla cui stregua sono stati sommariamente stimati i costi per le relative correzioni, già dettagliate nella precedente risposta al quesito 6;

Sulla scorta delle documentazioni catastali (**All.1**) dei titoli abilitativi (**All. 5**) e di copia della pianta del piano seminterrato S1, estratta in copia dagli elaborati del progetto approvato, in esito all'esercitato accesso agli atti, è stato compiuto il necessario accesso forzoso alle unità immobiliari ad uso di garage e/o locale deposito, facenti parte del fabbricato condominiale identificati in catasto al Foglio 60, P.Illa 545.

- d) Il locale garage situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato Corpo B, identificato in catasto **Foglio 60, P.Illa 545, Sub. 15**, nell'accertato stato di fatto, posto in raffronto alla planimetria catastale e alla pianta estratta dal progetto approvato, è risultato conforme (**All. 15**). Ciò nonostante, non essendo dotato del certificato di Agibilità, ai fini della regolarizzazione è stata praticata la riduzione ponderatamente commisurata nella percentuale del 10% del valore di stima, posta in detrazione allo stesso.
- e) Per quanto attiene ai locali deposito identificati in catasto al **Foglio 60, P.Illa 545, Sub. 17 e Sub.19** (formanti rispettivamente il **LOTTO N.8** e il **LOTTO N.10**) in evidenza della variata posizione di esigue parti delle pareti, riflettenti minime variazioni di superficie e di volume (sinotticamente rappresentate nell'**All.16** e nell'**All.18**), si precisa che tali variazioni rientrano nelle **Tolleranze costruttive** previste dal D.L. 69/2024, coordinato con la legge di conversione 105/2024, che con l'**art. 34-bis** ha introdotto nel **D.P.R. 380/01** (Testo Unico Edilizia) la possibilità di effettuare tali modifiche, entro i limiti delle percentuali previste per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati, poiché, se contenute entro i limiti prefissati, non costituiscono violazione edilizia.
- f) Diversamente per quanto concerne le variazioni di superficie e di volume del locale deposito identificato in catasto al **Foglio 60, P.Illa 545, Sub. 18**, formante il **LOTTO N.9**, consistenti in incongruenze, sia catastali, che urbanistico-edilizie, sinotticamente rappresentate nell'**All.17**, osservando la modificazione (seppure parziale) del tamponamento perimetrale del piano seminterrato prospettante ad Ovest, lo scrivente ritiene che tale difformità parziale possa essere sanata ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 (come modificato e

integrato dal decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105) mediante S.C.I.A. edilizia in sanatoria da inoltrare all'Ufficio Tecnico comunale, tramite lo Sportello Unico per l'Edilizia (CALABRIA SUE), al fine di sottoporre la fattispecie al vaglio del preposto Responsabile. I relativi costi, comprendendo oltre agli onorari professionali ed agli oneri accessori, anche le eventuali sanzioni e le spese amministrative, risultano stimati sommariamente nella misura omnicomprensiva di **€ 1.500,00** (dicansi Euro Millecinquecentovirgolazerozero) posti in detrazione al valore di stima. Ciò premesso, in base al combinato disposto dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, l'aggiudicatario potrà essere riammesso nei termini e procedere con la plausibile sanatoria, al cui esito, se positivo, potrà conseguire la corretta planimetria catastale, funzionale ai fini dell'eventuale decreto di trasferimento.

- 9) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultima 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;

A parere di chi scrive, al fine di trasferire la proprietà delle unità immobiliari concernenti il compendio immobiliare pignorato, ciascuna di proprietà per l'intero della debitrice esecutata società [REDACTED] sarà opportuno predisporre la formazione di n. 13 distinti LOTTI, ciascuno comprendente un unico cespite, al fine di evidenziare la differenziata suscettività dei beni in esame, conseguendo una maggiore e più appropriata appetibilità economica nel libero mercato, altresì conveniente nella successiva fase dell'eventuale vendita.

Il LOTTO N.1 comprende l'Area urbana sita nel Comune di Montalto Uffugo (CS), via Salerno snc, identificata in Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio **60**, Particella **546** Subalterno **1**, Categoria **F/1**, Consistenza **131 m²**, Indirizzo: VIA SALERNI, n.5N, Piano T; intestata a [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000, meglio identificata e descritta alle pagine 6-7 della presente relazione.

Il LOTTO N.2 comprende Area urbana sita in Comune di Montalto Uffugo (CS), via Salemi snc, identificata in Catasto Fabbricati dell'anzidetto Comune al Foglio **60**, Particella **499** Subalterno **1**, Categoria **F/1**, Consistenza: **234 m²**, Indirizzo: VIA SALERNI n. 5NC Piano T; intestata a [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, meglio identificata e descritta alle pagine 7-8 della presente relazione.

Il LOTTO N.3 comprende il **Locale deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte del corpo di fabbrica A del complesso edilizio comprendente due simili, ma distinti fabbricati ad uso residenziale (A e B edificati su piani di sedime posti a quota differenziata) ciascuno costituito dal piano terra, primo e secondo sovrastanti il piano seminterrato comprendente magazzini deposito, box e locali accessori. L'edificio condominiale A, sito in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS) alla Via Caltanissetta, n.4-6, realizzato con struttura in cemento armato, è composto da 3 piani fuori terra sovrastanti il piano seminterrato S1 in cui è situato il magazzino deposito in esame, **censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al Foglio 60, P.la 505, Subalterno 25, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 2, Cons. 9 m², Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 4-6 Piano S1, Rendita Euro 27.89, intestato a [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto alle pagine 8-9 della presente relazione.

Il LOTTO N.4 comprende il **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 505, Sub. 31, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto a pagina 9 della presente relazione.

Il LOTTO N.5 comprende il **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 505, Sub. 32, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto a pagina 10 della presente relazione.

Il LOTTO N.6 comprende il **Locale garage** (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud (Foto 9,10,11,12) dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.4-6, censito nel N.C.E.U. dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 505, Sub. 32, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Superficie catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto a pagina 10 della presente relazione.

Il LOTTO N.7 comprende il **Locale garage** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 15, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe U, Cons. 27 m², Superficie catastale Totale 31 m², Rendita Euro 93,43, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società [REDACTED] debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto alle pagine 11-12 della presente relazione.

Il LOTTO N.8 comprende il **Locale ad uso di magazzino deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 17, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Cons. 10 m², Superficie catastale Totale 12 m², Rendita Euro 26,34, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società [REDACTED] debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000**, meglio identificato e descritto alle pagine 12-13 della presente relazione.

Il LOTTO N.9 comprende il **Locale ad uso di magazzino deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salemi del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.lla 545, Sub. 18, Zona Cens. 2, Cat.**

C/2, Classe 1, Cons. 7 m², Superficie catastale Totale 8 m², Rendita Euro 18,44, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000, meglio identificato e descritto alle pagine 13-14 della presente relazione.

Il LOTTO N.10 comprende il **Locale ad uso di magazzino deposito** situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.la 545, Sub. 19, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 12 m², Superficie catastale Totale 14 m², Rendita Euro 31,61, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1, intestato alla società [REDACTED]**

[REDACTED] debitrice esecutata con diritto di proprietà per 1000/1000, meglio identificato e descritto alle pagine 14-15 della presente relazione.

Il LOTTO N.11 comprende il **Quoziente di terreno** sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al **foglio 60, particella 501, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 2 centiare 27 (equivalenti a 227 m²), Reddito dominicale: Euro 0,82, Reddito agrario : Euro 0,35;** intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, meglio identificato e descritto a pagina 16 della presente relazione.

Il LOTTO N.12 comprende il **Quoziente di terreno** sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al **foglio 60, particella 502, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 8 centiare 30 (equivalenti a 830 m²), Reddito dominicale: Euro 3,00, Reddito agrario : Euro 1,29;** intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, meglio identificato e descritto a pagina 17 della presente relazione.

Il LOTTO N.13 comprende il **Quoziente di terreno** sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS), censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune al **foglio 60, particella 511, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 5 centiare 15 (equivalenti a 515 m²), Reddito dominicale: Euro 1,86, Reddito agrario : Euro 0,80;** intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/1, meglio identificato e descritto a pagina 18 della presente relazione.

10) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto: a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) In caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuna di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;

Ciascuna unità immobiliare risulta pignorata per l'intero, così come intestata alla società [REDACTED], debitrice esecutata, con diritto di proprietà per 1/1.

- 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;

Le aree urbane, i terreni e le unità immobiliari sono tutti liberi, detenuti dalla sola società debitrice esecutata, in persona degli amministratori e l.r.p.t. inutilmente sollecitati al fine di liberare i locali occupati da ingombranti e suppellettili varie.

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

L'eventualità indicata nel quesito non ricorre nella fattispecie in esame.-

- 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;

I beni pignorati **non risultano assoggettati a vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, non esistono diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche), **o comunque, di qualsiasi natura o da altri vincoli inibitori (All.6).**

Ciò nonostante il compendio immobiliare pignorato rientra in un contesto territoriale, ubicato negli "intorni" di un **Sito di Importanza Comunitaria** (S.I.C.) concernente una zona di particolare interesse ambientale soggetta a restrizioni per la tutela della biodiversità (Direttiva Habitat 92/43 CEE e D.P.R. 357/97), altresì assoggettato a **Vincolo idrogeologico** (R.D. 3267/1923) e **Pericolosità idraulica** che, sulla scorta del Progetto di Piano Stralcio di Bacino del Distretto Idrografico dell'Appennino Meridionale per l'Assetto, la Mitigazione e la Gestione del rischio da Alluvioni e delle correlate Misure di Salvaguardia, seppure per limitate porzioni di superficie, indica possibili allagamenti in esito ad eventi meteorologici intensi, prescrivendo, anche nella sola ipotesi di plausibili interventi di riqualificazione, la necessità di appropriate valutazioni di carattere idrogeologico.

Inoltre, le aree in esame risultano **vincolate ai fini urbanistici** con atto pubblico del 13/05/2008 rep. n. 28/2008 a rogito del Segretario Comunale per il rilascio di Permesso di Costruire n. 39 del 21.05.2008 e successive autorizzazioni, **risultando prive di potenzialità edificatoria** (cfr. All.6).

- 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;

La richiesta dell'importo annuo delle spese condominiali fisse di gestione o di manutenzione, nonché delle eventuali spese straordinarie già deliberate è stata formulata ad entrambi gli Amministratori dei distinti fabbricati condominiali (identificati in catasto al Foglio 60, P.lla 505 – P.lla 545) , a mezzo PEC del 17 aprile 2025. In risposta del solo Amministratore condominiale del fabbricato anche indicato Corpo B (P.lla 545), sono pervenute allo scrivente le sommarie indicazioni delle complessive rate insolute. A seguito della conversazione telefonica, per le vie brevi intercorsa con l'Amministratore, lo scrivente faceva notare la necessità di precisare tali pendenze, correlandole a ciascuna unità immobiliare (con indicazione dei relativi millesimi di proprietà), limitatamente ai due anni antecedenti l'attuale data di redazione dell'elaborato peritale concernente la CTU.

Fino all'attualità tale integrativa corrispondenza è risultata priva di riscontro.

Del che la scrivente al fine di rendere edotto l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione circa la fattispecie, allega le precitate note (All.24).

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% 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;

CRITERIO DI STIMA UTILIZZATO

L'economia insegna che il valore di scambio di un bene economico è la quantità di un altro bene che può ottenersi in cambio, in determinate circostanze di tempo e di luogo.

Esprimendo i valori in termini di moneta, si verifica un prezzo.

All'atto del trasferimento di un bene in cambio di una determinata quantità di denaro si verifica un prezzo. **Il prezzo è, dunque, un dato storico che si constata, diversamente il valore è un dato ipotetico che si prevede.**¹

La previsione nel giudizio di stima deve riflettere l'attribuzione di differenti valori dipendenti dalle peculiarità economiche dei beni da valutare non solo come determinazione del più probabile valore di mercato, ma **a seconda della prioritaria attinenza allo scopo della valutazione.**²

Il valore dipende dallo scopo della stima. Non esiste quindi l'unicità estimativa del concetto di valore, ma una pluralità di valori dipendenti da altrettanti scopi ai quali possono quindi corrispondere, per uno stesso bene, altrettanti giudizi di stima. **La valutazione dei beni economici deve interpretarsi, pertanto, come attribuzione di diversi valori dipendenti da altrettanti scopi e non come determinazione o misura del solo prezzo di mercato.**

Il criterio di stima utilizzato nel caso che ci occupa concerne il valore di mercato dei beni immobili pignorati.³

Ciò nonostante, non potendo eludere le priorità che la moderna scienza economica esercita nel descrivere, analizzare e ricercare correlazioni, similmente, potrà ritenersi valida la metodologia estimativa da adottare nel caso di specie, in quanto strumento idoneo non solo a formulare un giudizio, ma anche a trovare il nesso tra cause ed effetti economici, ad analizzare i dati che determinano il risultato e, quindi, a motivare logicamente il valore stimato. Prescindendo, pertanto,

¹ [REDACTED] Principi di economia ed stima, Milano 1993.

² Il valore dipende dallo scopo della stima; attribuire un valore di mercato ad un bene economico significa prevedere il prezzo di costo, come d'altronde determinare un valore di trasformazione significa prevedere l'incidenza che sul prezzo del bene trasformato può avere il bene trasformabile; attribuire un valore complementare ad un bene A, congiungibile ad un bene B, significa prevedere l'incidenza che sul prezzo PA+B può avere il bene A. Infine, determinare il valore di surrogazione di un bene significa prevederne il prezzo (di mercato, di costo, di trasformazione, ecc.) in funzione di una altra bene ad esso perfettamente sostituibile.

³ **Valore di mercato - $V_m = f(D, O)$** - Stime cauzionali e per aste pubbliche; divisioni ereditarie; stime per lesioni - ultradimidiurni, per compravendite, per riparto delle quote dei beni comuni; stima della sanzione pecuniaria per opere abusive; valutazioni fiscali ecc.

dalle superate definizioni di metodi "empirici" o "razionali", si può concludere che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione. Il procedimento di stima che da tale metodo consegue e che si ritiene appropriato al caso che ci occupa, è quello di tipo "diretto" o sintetico. -

La determinazione del valore commerciale è stata effettuata in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascun immobile, diffusamente rappresentate nella parte che precede, seguendo il precitato criterio di tipo sintetico-comparativo, secondo cui il più probabile valore di mercato è stato conseguito applicando, alla consistenza vendibile (equivalente alla Superficie commerciale, adeguatamente calcolata per ciascuno dei locali ad uso di magazzino deposito e/o garage costituenti il compendio pignorato), i correnti prezzi indicatori del mercato immobiliare nel Comune di Montalto Uffugo, altresì rimodulati in funzione di consistenza, ubicazione e peculiarità effettive e visibili di ciascun immobile.

Per la ricerca e la più adeguata approssimazione dei dati di riferimento, oltre alla consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate - Territorio), sono state raccolte analoghe ed ulteriori informazioni, sia presso le società di intermediazione immobiliare operanti nei territori perinenti, sia presso locali operatori che esercitano l'attività nel precipuo settore delle zone interessate, riflettenti le recenti quotazioni del mercato immobiliare locale.

Per la determinazione del valore di stima di ciascun cespite è stato posta a base di calcolo la relativa consistenza, significando la superficie catastale delle aree esterne: All. 9 LOTTO N.1 - All. 10 LOTTO N.2 concernenti le aree urbane; All. 12 LOTTO N.4 - All. 13 LOTTO N.5 - All. 14 LOTTO N.6 attinenti ai posti auto scoperti; All. 19 LOTTO N.11 - All. 20 LOTTO N.12 - All. 21 LOTTO N.13 inerenti ai terreni.

Diversamente, per quanto riguarda le unità immobiliari concernenti i locali ad uso di magazzino-deposito e/o garage: All. 11 LOTTO N.3 - All. 15 LOTTO N.7 - All. 16 LOTTO N.8 - All. 17 LOTTO N.9 - All. 18 LOTTO N.10, si è ritenuto più plausibile porre a base di calcolo la relativa Superficie Commerciale, calcolata, ai sensi del D.P.R. 138/98, sulla scorta della restituzione grafica dei rilievi architettonico-geometrici relativi a ciascuna u.i.u., altresì necessaria al fine di accertarne l'attuale stato di fatto, essenziale per eseguire, in raffronto a ciascuna planimetria catastale (inclusa in All.1) ed alle piante del progetto autorizzato, estratte in copia, le verifiche di conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Determinazione del più probabile valore di mercato attribuito a ciascun immobile

LOTTO N.1 - Area urbana Foglio **60**, P.lla **546**, Sub.1, Sup. **131 m²**, Categoria **F/1**, localizzata negli "intorni" di area **S.I.C.** (Sito di Importanza Comunitaria), assoggettata a **Vincolo idrogeologico** (R.D. 3267/1923), **Pericolosità idraulica P1** (parziale), **priva di jus aedificandi** (diritto di costruire ceduto). Al netto delle decurtazioni derivanti dalle anzidette peculiarità dell'area, il Valore Medio Unitario di mercato (Min € 5,00/m² - Max € 15,00/m²) è pari a - **€ 10,00/m²** che moltiplicato per la Sup. **131 m²**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.1

$$\mathbf{€\ 10,00\ x\ m^2\ 131 = €\ 1\ 310,00}$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\mathbf{€\ 1\ 310,00\ x\ 0,15 = €\ 196,50}$$

Restano:

$$\mathbf{€\ 1\ 310,00 - €\ 196,50 = €\ 1\ 113,50}$$

(diconsi Euro Millecentotredicivirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima dell'area urbana formante il LOTTO N.1 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N. 2 - Area urbana Foglio **60**, P.lla **499**, Sub.1, Sup. **234 m²**, Categoria **F/1**, localizzata negli "intorni" di area **S.I.C.** (Sito di Importanza Comunitaria), assoggettata a **Vincolo idrogeologico** (R.D. 3267/1923), **Pericolosità idraulica**, **priva di jus aedificandi** (diritto di costruire ceduto). Al netto delle decurtazioni derivanti dalle anzidette peculiarità dell'area, il Valore Medio Unitario di mercato (Min € 10,00/m² - Max € 20,00/m²) è pari a **€ 15,00/m²** che moltiplicato per la Sup. **234 m²**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.2

$$\mathbf{€\ 15,00\ x\ m^2\ 234 = €\ 3\ 510,00}$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$€ 3 510,00 \times 0,15 = € 526,50$$

Restano:

$$€ 3 510,00 - € 526,50 = € 2 983,50$$

(diconsi Euro Duemilanovecentottantatrevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima dell'area urbana formante il LOTTO N.2 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.3 - Locale deposito, facente parte del corpo di fabbrica A, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) al **Foglio 60, P.III 505, Subalterno 25**, Zona Cens. 2, **Categoria C/2**, Classe 2, **Cons. 9 m²**, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 4-6 Piano S1, Rendita Euro 27,89.

Superficie Commerciale = m² 11 (cfr. All. 11)

Valore Medio Unitario di mercato (Min € 300,00/m² - Max € 400,00/m²) pari a **€ 350,00/m²** che moltiplicato per la **Superficie Commerciale = m² 11**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.3

$$€ 11,00 \times m^2 350 = € 3 850,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$€ 3 850,00 \times 0,15 = € 577,50$$

Restano:

$$€ 3 850,00 - € 577,50 = € 3 272,50$$

(diconsi Euro Tremiladuecentasettantaduevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del locale deposito formante il LOTTO N.3 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.4 - Locale garage (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.III 505, Sub. 31, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Sup. catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74**, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società IMMOBILIARE INTERNAZIONALE S.R.L., con diritto di proprietà per 1000/1000.

Valore di mercato posto auto in loc. Salemi (Min € 2500,00 - Max € 4000,00) Medio = **€ 3 250,00**

La visura catastale indica l'immobile al Piano S1, la planimetria lo riporta al Piano Terra analogamente all'Elaborato Planimetrico (cfr.All.1-All.12), alla cui stregua necessita la correzione da inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell'Ag. Entrate di Cosenza il cui costo onnicomprensivo degli onorari per il Tecnico redattore e dei connessi tributi e accessori, ascende a circa **€ 500,00**, da porre in detrazione al valore di stima.

$$€ 3 250,00 - € 500,00 = € 2 750,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$€ 2 750,00 \times 0,15 = € 412,50$$

Restano:

$$€ 2 750,00 - € 412,50 = € 2 337,50$$

(diconsi Euro Duemilatrecentotrentasettevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del posto auto scoperto formante il LOTTO N.4, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.5 - Locale garage (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato Corpo A, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.III 505, Sub. 32, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Sup. catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74**, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1, intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000.

Valore di mercato posto auto in loc. Salemi (Min € 2500,00 - Max € 4000,00) Medio = **€ 3 250,00**

La visura catastale indica l'immobile al Piano S1, la planimetria lo riporta al Piano Terra analogamente all'Elaborato Planimetrico (cfr.All.1-All.13), alla cui stregua necessita la correzione da

inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell'Ag. Entrate di Cosenza il cui costo onnicomprensivo degli onorari per il Tecnico redattore e dei connessi tributi e accessori, ascende a circa **€ 500,00**, da porre in detrazione al valore di stima,

$$\mathbf{€\ 3\ 250,00 - €\ 500,00 = €\ 2\ 750,00}$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\mathbf{€\ 2\ 750,00 \times 0,15 = €\ 412,50}$$

Restano:

$$\mathbf{€\ 2\ 750,00 - €\ 412,50 = €\ 2\ 337,50}$$

(diconsi Euro Duemilatrecentotrentasettevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del posto auto scoperto formante il LOTTO N.5, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.6 - Locale garage (di fatto **posto auto scoperto**) situato al Piano Terra (in catasto erroneamente censito Piano S1), lato Sud dell'area di pertinenza dell'edificio condominiale indicato **Corpo A**, censito in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo **al Foglio 60, P.Illa 505, Sub. 33, Zona Cens. 2, Categ. C/6, Classe U, Consistenza 19 m², Sup. catastale Totale 19 m², Rendita Euro 65,74, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n.4-6 Piano S1**, intestato alla società [REDACTED]

[REDACTED] con diritto di proprietà per 1000/1000.

Valore di mercato posto auto in loc. Salerno (Min € 2500,00 - Max € 4000,00) Medio = **€ 3 250,00**

La visura catastale indica l'immobile al Piano S1, la planimetria lo riporta al Piano Terra analogamente all'Elaborato Planimetrico (cfr. All. I-All. 14), alla cui stregua necessita la correzione da inoltrare presso l'Ufficio del Territorio dell'Ag. Entrate di Cosenza il cui costo onnicomprensivo degli onorari per il Tecnico redattore e dei connessi tributi e accessori, ascende a circa **€ 500,00**, da porre in detrazione al valore di stima.

$$\mathbf{€\ 3\ 250,00 - €\ 500,00 = €\ 2\ 750,00}$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\mathbf{€\ 2\ 750,00 \times 0,15 = €\ 412,50}$$

Restano:

$$\mathbf{€\ 2\ 750,00 - €\ 412,50 = €\ 2\ 337,50}$$

(diconsi Euro Duemilatrecentotrentasettevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del posto auto scoperto formante il LOTTO N.6 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.7 - Locale garage situato al piano seminterrato S1, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** del complesso edilizio sito in località Salerno del Comune di Montalto Uffugo (CS), alla Via Caltanissetta, n.12-14, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) dell'anzidetto Comune al **Foglio 60, P.Illa 545, Sub. 15, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe U, Cons. 27 m², Superficie catastale Totale 31 m², Rendita Euro 93,43, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1**

Superficie Commerciale = m² 30 (cfr. All. 15)

Valore Medio Unitario di mercato (Min € 320,00/m² - Max € 460,00/m²) pari a **€ 390,00/m²** che moltiplicato per la Superficie Commerciale = m² 30, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.7

$$\mathbf{€\ 390,00 \times m^2\ 30 = €\ 11\ 700,00}$$

Non essendo dotato di Certificato di Agibilità, ai fini della regolarizzazione l'anzidetto valore si riduce del 10% circa

$$\mathbf{€\ 11\ 700,00 \times 0,10 = €\ 1\ 170,00}$$

$$\mathbf{€\ 11\ 700,00 - €\ 1\ 170,00 = €\ 10\ 530,00}$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\mathbf{€\ 10\ 530,00 \times 0,15 = €\ 1\ 579,50}$$

Restano:

$$\mathbf{€\ 10\ 530,00 - €\ 1\ 579,50 = €\ 8\ 950,50}$$

(diconsi Euro Ottomilanovecentocinquantavirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del locale garage formante il LOTTO N.7, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.8 - Locale ad uso di magazzino deposito facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.la 545, Sub. 17, Zona Cens. 2, Categoria C/2, Classe 1, Cons. 10 m², Superficie catastale Totale 12 m², Rendita Euro 26,34, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1**

Superficie Commerciale = m² 14 (cfr. All. 16)

Valore Medio Unitario di mercato (Min € 300,00/m² - Max € 400,00/m²) pari a **€ 350,00/m²** che moltiplicato per la Superficie Commerciale = m² 14, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.8

$$\text{€ } 350,00 \times \text{m}^2 14 = \text{€ } 4.900,00$$

Non essendo dotato di Certificato di Agibilità, necessitando l'esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione l'anzidetto valore si riduce del 20% circa

$$\text{€ } 4.900,00 \times 0,20 = \text{€ } 980,00$$

$$\text{€ } 4.900,00 - \text{€ } 980,00 = \text{€ } 3.920,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a:

$$\text{€ } 3.920,00 \times 0,15 = \text{€ } 588,00$$

Restano:

$$\text{€ } 3.920,00 - \text{€ } 588,00 = \text{€ } 3.332,00$$

(diconsi Euro Tremilatrecentotrentaduevirgolazerozero)

corrispondente al valore di stima del locale garage formante il LOTTO N.8, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.9 - Locale ad uso di magazzino deposito, facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B** identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.la 545, Sub. 18, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 7 m², Superficie catastale Totale 8 m², Rendita Euro 18,44, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1,**

Superficie Commerciale = m² 9 (cfr. All. 17)

Valore Medio Unitario di mercato (Min € 300,00/m² - Max € 400,00/m²) pari a **€ 350,00/m²** che moltiplicato per la Superficie Commerciale = m² 9, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.9

$$\text{€ } 350,00 \times \text{m}^2 9 = \text{€ } 3.150,00$$

Il locale non è dotato di Certificato di Agibilità, inoltre in raffronto alla planimetria catastale ed alla pianta estratta dal progetto allegato al titolo abilitativo (All.17) presenta limitate difformità sia di natura catastale che urbanistico-edilizie, tuttavia non strutturali. La modificata lamponatura, che non sembrerebbe alterare la sicurezza e il decoro dell'edificio, può rientrare tra le varianti non sostanziali. Ciò nonostante, ai fini della regolarizzazione, necessita della S.C.I.A. in sanatoria da inoltrare tramite il SUE Calabria presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ai fini della esatta valutazione della fattispecie (sanzione ed eventuali oneri urbanistici). Il costo complessivo comprendente la S.C.I.A., la sanzione, gli oneri amministrativi e gli onorari del Tecnico, altresì redattore della correzione della planimetria catastale, potrà ascendere a **€ 1.500,00** circa che, posto in detrazione al precitato valore di stima del locale in esame, formante il LOTTO N.9, lo ridetermina come segue:

$$\text{€ } 3.150,00 - \text{€ } 1.500,00 = \text{€ } 1.650,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a:

$$\text{€ } 1.650,00 \times 0,15 = \text{€ } 247,50$$

Restano:

$$\text{€ } 1.650,00 - \text{€ } 247,50 = \text{€ } 1.402,50$$

(diconsi Euro Millequattrocentoduevirgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima del locale garage formante il LOTTO N.9, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.10 - Locale ad uso di magazzino deposito facente parte dell'edificio condominiale anche indicato **Corpo B**, identificato in catasto fabbricati (N.C.E.U.) del Comune di Montalto Uffugo al **Foglio 60, P.la 545, Sub. 19, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Classe 1, Cons. 12 m², Superficie catastale Totale 14 m², Rendita Euro 31,61, Indirizzo VIA CALTANISSETTA n. 12-14, Piano S1**

Superficie Commerciale = m² 14 (cfr. All. 18)

Valore Minimo Unitario di mercato (Min € 300,00/m² - Max € 400,00/m²) pari a **€ 300,00/m²** (a causa delle precarie condizioni di una porzione dell'immobile, ammalorato da copiose infiltrazioni idriche) che moltiplicato per la Superficie Commerciale = m² 14, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.10

$$\text{€ } 300,00 \times \text{m}^2 14 = \text{€ } 4.200,00$$

Non essendo dotata di Certificato di Agibilità, necessitando l'esatta rappresentazione grafica della planimetria catastale ai fini della regolarizzazione l'anzidetto valore si riduce del 20% circa

$$\text{€ } 4.200,00 \times 0,20 = \text{€ } 840,00$$

$$\text{€ } 4.200,00 - \text{€ } 840,00 = \text{€ } 3.360,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\text{€ } 3.360,00 \times 0,15 = \text{€ } 504,00$$

Restano:

$$\text{€ } 3.360,00 - \text{€ } 504,00 = \text{€ } 2.856,00$$

(diconsi Euro Duemilaottocentocinquantasei virgolazerozero)

corrispondente al valore di stima del locale garage formante il LOTTO N.10, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.11 - Quoziente di terreno censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune di Montalto Uffugo (CS), al foglio 60, particella 501, Qualità: **Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 2 centiare 27 (equivalenti a 227 m²)**, Reddito dominicale: Euro 0,82, Reddito agrario : Euro 0,35.

La qualità culturale di tipo Seminativo di Classe 2, indicata in visura (cfr. All.1) è inverosimile; dall'esame visivo all'attualità il terreno si presenta incolto, diffusamente cosparsa da erbe infestanti e, con ogni evidenza in perdurante stato di abbandono (All.19). Inoltre, è localizzato negli "intorni" di un'area **S.I.C.** (Sito di Importanza Comunitaria) e assoggettato a **Vincolo idrogeologico** (R.D. 3267/1923), **Pericolosità idraulica** (parziale), **privo di jus aedificandi** (diritto di costruire ceduto (All.6). Al netto delle decurtazioni derivanti dalle anzidette peculiarità, il Valore Medio Unitario di mercato (Min € 5,00/m² - Max € 15,00/m²) non supera **€ 10,00/m²** che moltiplicato per la Sup. **131 m²**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.11

$$\text{€ } 10,00 \times \text{m}^2 227 = \text{€ } 2.270,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

$$\text{€ } 2.270,00 \times 0,15 = \text{€ } 340,50$$

Restano:

$$\text{€ } 2.270,00 - \text{€ } 340,50 = \text{€ } 1.929,50$$

(diconsi Euro Milleenovecentoventinove virgolacinquanta)

corrispondente al valore di stima dell'area urbana formante il LOTTO N.11 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.12 - Quoziente di terreno censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune di Montalto Uffugo (CS), al foglio 60, particella 502, Qualità: **Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 8 centiare 30 (equivalenti a 830 m²)**, Reddito dominicale: Euro 3,00, Reddito agrario : Euro 1,29.

Quanto precedentemente esplicitato in riferimento alla p.lla 501, vale anche per il quoziente di terreno identificato al foglio 60, p.lla 502, formante il LOTTO N.12, la cui qualità culturale di tipo Seminativo di Classe 2, indicata in visura (cfr. All.1) è parimente inverosimile; il terreno si presenta incolto, diffusamente cosparsa da erbe infestanti e, con ogni evidenza in perdurante stato di abbandono (All. 20). Inoltre, è localizzato negli "intorni" di un'area **S.I.C.** (Sito di Importanza Comunitaria) e assoggettato a **Vincolo idrogeologico** (R.D. 3267/1923), **Pericolosità idraulica** (parziale), **privo di jus aedificandi** (diritto di costruire ceduto (All.6).

Al netto delle decurtazioni derivanti dalle anzidette peculiarità, il Valore Medio Unitario di mercato (Min € 5,00/m² - Max € 15,00/m²) non supera **€ 10,00/m²** che moltiplicato per la Sup. **830 m²**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.12

$$\text{€ } 10,00 \times \text{m}^2 830 = \text{€ } 8.300,00$$

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a :

€ 8 300,00 x 0,15 = € 1 245,00

Restano:

€ 8 300,00 - € 1 245,00 = € 7 055,00

(diconsi Euro Settemilacinquantacinquevirgolazerozero)

corrispondente al valore di stima dell'area urbana formante il LOTTO N.12 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

LOTTO N.13 - Quoziente di terreno censito in N.C.T. (Nuovo Catasto Terreni) dell'anzidetto Comune di Montalto Uffugo (CS), al **foglio 60, particella 511, Qualità: Seminativo, Classe: 2, Superficie: are 5 centiare 15 (equivalenti a 515 m²)**, Reddito dominicale: Euro 1,86, Reddito agrario: Euro 0,80.

Anche per quanto attiene al quoziente di terreno formante il LOTTO N.13 in esame, prevalgono le analoghe descrizioni e peculiarità anzidette per i terreni formanti i LOTTI N.11 e N.12. Ricade negli **"interni" di un'area SIC**, è assoggettato a **Vincolo idrogeologico** con **Pericolosità idraulica** e, anch'esso **privo di jus aedificandi** poiché ceduto). Inoltre, ricade su sede viaria di previsione, che peraltro occupa a tal fine (Via Caltanissetta) consentendo localmente il transito veicolare e l'accesso agli edifici esistenti.

Al netto delle decurtazioni derivanti dalle anzidette peculiarità, il Valore Medio Unitario di mercato (Min € 5,00/m² - Max € 15,00/m²) non supera **€ 5,00/m²** che moltiplicato per la Sup. **515 m²**, produce il seguente valore di stima del LOTTO N.13

€ 5,00 x m² 515 = € 2 575,00

Applicando al precitato valore l'abbattimento forfetario del 15% disposto dal G.E. pari a:

€ 2 575,00 x 0,15 = € 386,25

Restano:

€ 2 575,00 - € 386,25 = € 2 188,75

(diconsi Euro Duemilacentottantottovirgolasettantacinque)

corrispondente al valore di stima dell'area urbana formante il LOTTO N.12 al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfetario disposto dal G.E.

CONCLUSIONI

In adempimento al conferito mandato, in risposta ai quesiti formulati dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, lo scrivente ha esplicitato quanto riportato nella parte che precede con estrema semplificazione di termini, concetti e metodologie, scongiurando che tale facilitazione potesse ricadere a scapito del rigore tecnico-scientifico richiesto, -

Inoltre, chi scrive ha ritenuto opportuno considerare la vendita degli esaminati beni costituenti l'intero compendio pignorato, predisponendo la formazione di n. 13 distinti LOTTI, ciascuno comprendente un unico cespite, al fine di evidenziare la differenziata suscettività dei beni in esame, conseguendo una maggiore e più appropriata appetibilità economica nel libero mercato, altresì conveniente nell'eventuale successiva fase di vendita.

Con l'auspicio di avere ottemperato compiutamente al conferito mandato, chi scrive manifesta infine, ma non da ultimo, piena disponibilità a fornire, ove richiesto, eventuali ed ulteriori delucidazioni, con riserva di integrare e replicare anche su fatti e circostanze all'attualità sconosciuti.

Montalto Uffugo, 26 maggio 2025

In fede

l'esperto stimatore incaricato

Allegati:

All. 1 - Documentazioni catastali;

All. 2 - Ispezione ipotecaria telematica - Elenco sintetico delle formalità;

All. 3 - Certificazione notarile sostitutiva - Immobiliare Internazionale S.r.l.;

- All. 4 – Corpi di fabbrica A e B - Tav. 3 di progetto;
- All. 5 – Titoli abilitativi Corpo A e Corpo B - Agibilità Corpo A;
- All. 6 – Attestato Edilizio rilasciato dal Responsabile Ufficio Tecnico Urbanistico comunale ;
- All. 7 – Richieste di accesso agli atti amministrativi;
- All. 8 - Certificati residenza Amministratori e l.r.p.f. della società debitrice esecutata;
- All. 9 - LOTTO N.1;
- All. 10 – LOTTO N.2;
- All. 11 – LOTTO N.3;
- All. 12 – LOTTO N.4;
- All. 13 – LOTTO N.5;
- All. 14 – LOTTO N.6;
- All. 15 – LOTTO N.7 ;
- All. 16 – LOTTO N.8;
- All. 17 – LOTTO N.9;
- All. 18 – LOTTO N.10;
- All. 19 – LOTTO N.11;
- All. 20 – LOTTO N.12;
- All. 21 – LOTTO N.13;
- All. 22 - Documentazione fotografica;
- All. 23 – Agenzia delle Entrate - OMI Banca dati quotazioni Immobiliari;
- All. 24 – Spese condominiali.