

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 136/2011 R.E.I.

BCC DI SAN VINCENZO LA COSTA SOC. COOP. A R. L. C/

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Greco

1. PREMESSA

Con ordinanza del 20 ottobre 2011 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Tucci residente in Rogliano (CS) , iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe invitandomi a comparire dinnanzi a sè all'udienza del 27 marzo 2012 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, articolato nei seguenti quesiti:

- 1) Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e*

iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) ubicazione*
 - b) caratteri generali e tipologici;*
 - c) estensione;*
 - d) identificazione catastale;*
 - e) confini;*
 - f) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;*
 - g) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;*
 - h) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;*
- 2) Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);*
 - 3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene);*

- 4) *Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata;*
- 5) *Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;*
- 6) *Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;*
- 7) *Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:*
 - a) *la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;*
 - b) *le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.*

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 28 marzo 2012 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, la sottoscritta ha acquisito le visure ipotecarie per dati anagrafici per un periodo anteriore ad oltre venti anni a far data dalla trascrizione del pignoramento (Cfr. All. C/1, C/2, C/3, C/4 e C/5).

A seguito di richieste presentate il 28 marzo 2012 ai notai in Cosenza ed in Rende (CS) dott. Carlo Viggiani e dott. Leucio Gissona la sottoscritta ha acquisito le copie degli atti relativi ai passaggi di proprietà degli immobili pignorati (Cfr. All. E/1, E/2, E/3 ed E/4).

Al fine di verificare la provenienza ultraventennale di uno degli immobili *de quo*, in data antecedente al compimento del ventennio alla data di trascrizione del pignoramento, in data 29 marzo 2012 presso l'archivio notarile di Cosenza la sottoscritta ha inoltrato una richiesta per leggere un atto del Notaio Ripoli.

Il 30 marzo 2012 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio dove ha acquisito, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/1) e gli estratti di mappa (Cfr. All. B/2).

Il 2 aprile 2012 a seguito di opportune istanze presentate all'Ufficio Provinciale di Cosenza dell'Agenzia del Territorio la sottoscritta ha acquisito copie delle planimetrie catastali (Cfr. All. B/3 e degli elaborati planimetrici (Cfr. All. B/4) degli immobili pignorati.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili ubicati nel Comune di San Fili (CS), oggetto di accertamenti e stima, con raccomandata A/R del 5 aprile 2012 (Cfr. All. A/1) la sottoscritta ha richiesto la seguente documentazione:

1. Copie conformi di eventuali concessioni edilizie (complete di elaborati grafici e relazioni tecniche) relativi al fabbricato di cui fa parte l'immobile di interesse, di eventuali concessioni in sanatoria e domande di condono;
2. Copia conforme di eventuali D.I.A. (complete di allegati);

3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Indicazione della destinazione urbanistica;
5. Copia conforme all'originale dello stralcio dello strumento urbanistico vigente;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
7. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente all'immobile ubicato nel Comune di Montalto Uffugo (CS) in data 5 aprile 2012, previo colloquio telefonico con un responsabile del Settore Urbanistica, la sottoscritta ha appreso la necessità di richiedere la documentazione con domanda in bollo, corredata della copia della nomina a CTU oltre al pagamento dei diritti di segreteria. Pertanto in data 13 aprile 2012 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), dove ha protocollato la suddetta richiesta (Cfr. All. A/2).

Con raccomandata A/R del 5 aprile 2012 (Cfr. All. A/3) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:30 del 24 aprile 2012 presso gli immobili pignorati, a partire da quelli ubicati nel Comune di San Fili (CS).

Per effettuare i controlli sulla rispondenza urbanistica degli immobili da periziare nel Comune di San Fili (CS) la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico il 12 aprile e il 21 maggio 2012, previi colloqui telefonici, per visionare le pratiche edilizie esistenti; in tali occasioni è stata acquisita solo parte della documentazione, essendo la gran parte non reperibile presso l'archivio comunale (Cfr. All. A/6).

In data 20 aprile 2012, previo colloquio telefonico con il responsabile del Settore Urbanistica, la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalto Uffugo (CS), per visionare le pratiche edilizie esistenti ed estrarre le relative copie.

Durante il sopralluogo del 24 aprile 2012, la sottoscritta alla presenza di un collaboratore, dopo aver atteso inutilmente per circa mezz'ora l'arrivo delle parti interessate, non potendo accedere agli immobili pignorati ha proceduto ad una ricognizione sommaria, prima nel Comune di San Fili (CS) e poi nel Comune di Montalto Uffugo (CS), eseguendo alcune ritrazioni fotografiche dall'esterno (Cfr. All. A/4); impossibilitata a portare a termine le operazioni peritali ha sospeso le stesse, rinviandole a data da concordare con le parti interessate.

Relativamente a tali operazioni, in data 14 maggio 2012, è pervenuta alla sottoscritta comunicazione telefonica dell'esecutata, che non ha presenziato le suddette operazioni di sopralluogo, poiché asseritamente impossibilitata; pertanto in tale occasione si è concordata una nuova data per il prosieguo delle stesse ossia il 21 maggio 2012 alle ore 10:30; tale è stata comunicata al creditore a mezzo mail del 16 maggio 2012 (Cfr. All. A/5).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 21 maggio 2012 (Cfr. All. A/4), alla presenza della Sig.ra _____ esecutata, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile sito in San Fili (CS) alla via G. Miniace e di un collaboratore Ing. _____ ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad effettuare alcuni rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

Relativamente al prosieguo delle operazioni di sopralluogo al fine di ispezionare l'altro immobile pignorato sito nel Comune di Montalto Uffugo (CS) alla via B. Croce, è pervenuta alla sottoscritta comunicazione telefonica dell'esecutato; in tale occasione si è concordata una nuova data per il prosieguo delle stesse ossia il 28 maggio alle ore 14:00; tale data è stata comunicata al creditore a mezzo mail del 23 maggio 2012 (Cfr. All. A/7).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 28 maggio 2012 (Cfr. All. A/4), alla presenza della Sig.ra _____ sorella dell'esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile sito in Montalto Uffugo (CS) alla via B. Croce e di un collaboratore Ing. _____ ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile pignorato nonché delle pertinenze, unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad effettuare i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto ai sensi del terzo comma dell'art. 173 bis delle disp. di att. del cod. proc. civ., a trasmettere copia della relazione (priva degli allegati) a mezzo di posta ordinaria con raccomandata A/R (Cfr. All. A/8) al creditore ed agli esecutati, con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

3.1. Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori; la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

i) ubicazione

j) caratteri generali e tipologici;

k) estensione;

l) identificazione catastale;

m) confini;

n) natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;

o) vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso;

p) situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc..

Prima di procedere alla descrizione dei beni oggetto di pignoramento si riporta nel seguente schema un elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un'agevole identificazione nel corso della presente relazione:

1. Immobile identificato catastalmente al foglio n. 3 del Comune di San Fili (CS), p.lla 184, sub 9 e 10;
2. Immobile identificato catastalmente al foglio n. 36 del Comune di Montalto Uffugo (CS), p.lla 77, sub 66.

IMMOBILE N. 1

L'immobile pignorato è costituito da una porzione di un fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di San Fili (CS), alla frazione Bucita, Via Giuseppe Miniaci n. 113, località raggiungibile dall'autostrada Salerno – Reggio Calabria (distante circa 14 km), uscendo allo svincolo di Cosenza Nord, proseguendo in direzione Paola lungo la SS 107 per poi continuare sulla SP 35 per la città di San Fili ed infine sulla SP 94 per la frazione Bucita, che dista circa 2500 metri dal Municipio del paese; zona a carattere prettamente residenziale a circa 13 km dall'Università della Calabria.

Il fabbricato, di antica costruzione, presenta struttura portante in muratura, la copertura realizzata a tetto, la raccolta delle acque meteoriche attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera.

L'unità immobiliare, oggetto di stima, si sviluppa su tre livelli fuori terra del fabbricato descritto (piano terra adibito a legnaia, piano primo e piano secondo adibiti a civile abitazione ed annessa corte esclusiva), con accesso dal prospetto principale, tramite una scala a due rampe con pedate rivestite in marmo e ringhiera in ferro (Foto nn. 1 e 2).

L'immobile in esame confina con la strada di accesso Via Giuseppe Miniaci tramite un muro in blocchi di cemento e sovrastante ringhiera in ferro, con altra proprietà e con l'annessa corte per due lati.

La corte annessa all'immobile (Foto n. 3) è in parte delimitata con muretto in blocchi di cemento e sovrastante ringhiera in ferro, in parte con rete metallica e paletti in legno; una porzione è sistemata a verde con presenza di aiuole, alberi da frutto ed altre essenze vegetali, un'altra è pavimentata con materiale ceramico, in parte è interessata dalla scala di accesso alla stessa unità immobiliare; dal tipo mappale del 22.03.1975 n. 186.1/1975 in atti dal 25.10.2001 si ricava una superficie della corte di circa 136,00 mq.

L'unità immobiliare con accesso dal piano primo è composta da un salotto (Foto n. 4) e da una cucina (Foto n. 5) al piano primo, da due stanze da letto (Foto nn. 6 e 7), da un bagno (Foto n. 8), da un ripostiglio (Foto n. 9), da un disimpegno nonché da un balcone (Foto n. 10) al piano secondo, i due piani sono collegati da una scala interna a due rampe rivestita in gres porcellanato con ringhiera in ferro battuto; vi è altresì un annesso locale posto al piano terra (Foto nn. 11 e 12), attualmente adibito a legnaia. Entrambi i piani presentano una superficie lorda pari a circa 63,50 mq, il piano primo un'altezza variabile da 2,65 a 2,80 metri, il piano secondo un'altezza pari a circa 2,65 metri.

All'appartamento si accede tramite un portoncino in ferro con vetro retinato. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato, le pareti presentano tutte pittura di colore giallo. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato marrone; gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera, con persiane in PVC e soglie in marmo, alcuni sono dotati di griglia di protezione in ferro.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica con fascia decorativa per un'altezza di circa 2,10 metri, è fornito di vasca da bagno, l'aerazione è di tipo naturale.

Dal piano secondo si accede ad un balcone, avente una superficie utile di circa 4,80 mq, delimitato da ringhiera in ferro, con pavimenti in materiale ceramico (Foto n. 10). L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo, è costituito da elementi radianti in alluminio, alimentati da termocamino; la cucina è alimentata a gas con bombola.

L'annesso locale adibito a legnaia (Foto nn. 11 e 12), completamente allo stato rustico, è posto al piano terra, con accesso dalla strada Via Giuseppe Miniaci n. 115, presenta un'altezza di circa 2,95 m, una superficie netta di circa 25,70 mq, una superficie lorda di circa 35,15 mq; il pavimento è in battuto di cemento, la porta d'accesso, avente larghezza di 2 metri, in ferro. E' presente l'impianto elettrico con canaline fuoritraccia; il solaio è realizzato con putrelli in ferro e tavelloni in laterizio.

La *superficie commerciale* dell'**immobile-1** (Cfr. All. F/1) è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superfici del balcone, del locale adibito a legnaia e dell'annessa corte per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 127,00 mq	Superficie commerciale = 160,00 mq
Superficie balcone = 4,80 mq	
Superficie locale adibito a legnaia = 35,15 mq	
Superficie corte = 136,00 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato, documentata dalle visure storiche acquisite in data 30 marzo 2012 (Cfr. All. B/1), è la seguente:

Comune di San Fili (CS), foglio n. 3, particella 184, sub 9, categoria area urbana, Via Giuseppe Miniaci, **nuda proprietà** 1/1

, **usufrutto** 1/1

corte;

Comune di San Fili (CS), foglio n. 3, particella 184, sub 10, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, Via Giuseppe Miniaci, piani T-1-2, **nuda**

proprietà 1/1

, **usufrutto** 1/1

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità catastali:

- la planimetria catastale acquisita non risulta corrispondente alla rappresentazione planimetrica reale; presenta distribuzioni interne, aperture e balconi diversi da quelli attuali;
- i dati relativi alla categoria catastale (A/4 anziché A/3) ed alla consistenza, non rispecchiano la situazione reale.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dagli atti notarili acquisiti risulta che l'immobile distinto in catasto con la p.lla 184, sub 9 e 10 del foglio 3 del Comune di San Fili (CS) è stato donato al figlio dai coniugi

esecutati, con atto di donazione a rogito

Notaio Carlo Viggiani del 13 aprile 2010, rep. n. 76738 (**antecedente alla data del pignoramento**), trascritto a Cosenza in data 23 aprile ai nn. 12804 R.G. e 8644 R.P.

– prima donazione (Cfr. All. E/1), nel quale i coniugi risultano in regime di separazione dei beni. E' da precisare, che dal suddetto atto, si evince che i coniugi
si riservano il diritto di usufrutto loro vita natural
durante in ragione di 1/2.

Sempre con lo stesso atto di donazione a rogito Notaio Carlo Viggiani del 13 aprile 2010, rep. n. 76738, trascritto a Cosenza in data 23 aprile ai nn. 12805 R.G. e 8645 R.P. – seconda donazione (Cfr. All. E/1) il Sig. _____, esecutato, dona i propri diritti di usufrutto in ragione di 1/2 alla Sig.ra _____ esecutata, già titolare dei diritti di usufrutto vita natural durante in ragione di 1/2.

L'immobile in esame è pervenuto dalla Sig.ra

_____ ai coniugi _____ in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani del 7 ottobre 1999, rep. n. 51527, registrato a Cosenza in data 8 ottobre 1999 ai nn. 20493 R.G. e 15239 R.P. (Cfr. All. E/2).

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi; si precisa che **il debitore _____ possiede sull'immobile un diritto di usufrutto pari al 100%, mentre il 100% della nuda proprietà appartiene al minore _____ figlio degli esecutati.**

Nell'atto di pignoramento immobiliare si sottopone a pignoramento la proprietà esclusiva del bene.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile d'interesse, ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di San Fili (CS), variante al P. di F. – aggiornamento anno 1981, di cui si allega uno stralcio, nella zona agricola E, nelle

quali l'edificazione potrà avvenire con gli indici e i parametri, riportati nelle allegate norme di attuazione (Cfr. All. D/1).

IMMOBILE N. 2

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato ubicato in Montalto Uffugo (CS) alla Via B. Croce; zona raggiungibile dallo svincolo di Montalto Uffugo-Rose dell'autostrada SA-RC, percorrendo circa 2 km della SS19/SP241 in direzione sud; zona a carattere residenziale ed altamente commerciale, a circa 7 km dall'Università della Calabria, nelle immediate vicinanze di grossi centri commerciali, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sociali nonché servizi.

Il fabbricato (Foto n. 13), si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed il sottotetto; il piano terra è costituito da locali commerciali, i restanti piani da abitazioni.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato e mostra all'esterno un discreto stato di manutenzione e conservazione in tutte le finiture; la copertura è a tetto; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante discendenti in lamiera, i canali di gronda non sono visibili dall'esterno.

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale identificato catastalmente come commerciale, adibito a salone parrucchiere, con antistante portico e corte di pertinenza esclusiva, posta al piano terra del fabbricato descritto (Foto nn. 14 e 15), con accesso da Via B. Croce nn. 129, 131 e 133; confina con altre proprietà per due lati e con la corte esclusiva per i restanti lati.

All'immobile (Cfr. All. F/2), con superficie lorda di circa 75 m² ed altezza di circa 3,40 m (altezza di 2,90 m al di sotto la controsoffittatura) si accede da due aperture con

infissi in alluminio, aventi una larghezza di circa 2,40 m e dotate di maniglione antipanico, protette da saracinesche in materiale metallico, azionate elettricamente e con imbottiti in pietra serena.

L'immobile è costituito da due saloni (Foto nn. 16 e 17), due servizi igienici con antibagno (Foto n. 18 e 19) ed un ripostiglio (Foto n. 20).

I pavimenti sono costituiti da marmette di cemento con scaglie di marmo sulle quali è applicato un rivestimento in materiale plastico di circa 1-2 mm di spessore; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato e porte a soffietto in PVC; le pareti interne del locale presentano pittura di colori giallo e arancio, è presente una controsoffittatura con elementi a specchio, all'interno della quale sono alloggiati gli apparecchi illuminanti a neon.

I due servizi igienici con antibagno, dotati di wc e lavabo in materiale ceramico, presentano la stessa pavimentazione del locale e rivestimento in materiale ceramico per un'altezza di circa 1,60 m, sono privi di apertura verso l'esterno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto telefonico, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali; è presente un climatizzatore caldo-freddo con motore esterno ed l'impianto autoclave costituito da un serbatoio di accumulo di 2000 litri con pompa.

L'adiacente portico, avente una superficie netta di circa 23 mq, presenta pavimento in materiale ceramico. Nella corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, avente una superficie di circa 98 mq, è presente un marciapiede con piastrelle di cemento e cordolo in calcestruzzo, un'aiuola con cordoli in calcestruzzo ed un'area libera con sabbia e vegetazione spontanea (Foto nn. 14 e 15).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile del compendio pignorato, comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superfici del portico e della corte di pertinenza esclusiva per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie lorda immobile = 75 mq	Superficie commerciale = 93 mq
Superficie portico = 23 mq	
Superficie corte di pertinenza esclusiva = 98 mq	

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 30 marzo 2012 (Cfr. All. B/1), è la seguente:

- Comune di Montalto Uffugo, foglio n. 36, particella 77 sub 66, categoria C/1, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 798,18 €, Via Benedetto Croce, piano PT, proprietari per diritti pari a 1/2 ciascuno i Sig.ri
nati rispettivamente

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dagli atti notarili acquisiti risulta che l'immobile distinto in catasto con la p.lla 77, sub 66 del foglio 36 del Comune di Montalto Uffugo (CS) è pervenuto dalla Sig.ra

ai coniugi
esecutati, in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani dell'11 settembre 2008, rep. n. 74111, registrato a Cosenza in data 12 settembre 2008 ai nn. 32866 R.G. e 24792 R.P. (Cfr. All. E/3).

Relativamente alla provenienza ultraventennale, l'immobile in esame è pervenuto dal

Sig.

alla Sig.ra

in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 4 giugno 1986, rep. n. 61369, registrato a Cosenza in data 6 giugno 1986 ai nn. 131558 R.G. e 10802 R.P. (Cfr. All. E/4).

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi; si precisa che i debitori

possiedono un 50% ciascuno della piena proprietà dell'immobile. **Alla data del sopralluogo del 28 maggio 2012 l'immobile era utilizzato dal Sig.**

. esecutato, come salone per parrucchieri.

Il fabbricato, di cui fa parte l'immobile d'interesse, ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Montalto Uffugo (CS), P.R.G. approvato con DD 5099 dell'8 maggio 2006 di cui si allega uno stralcio, nella zona di completamento e ristrutturazione B/1, nella quale l'edificazione dovrà rispettare gli indici edilizi massimi, riportati nelle allegate norme di attuazione (Cfr. All. D/2).

Si tratta di zone, a prevalente destinazione residenziale, già esistenti o in via di completamento, nelle quali gli edifici possono essere destinati, oltre che alla residenza, anche ad: attività commerciali al dettaglio; servizi sociali pubblici o privati; associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose; sedi di enti pubblici ed istituzionali; strutture o attrezzature a carattere religioso; ristoranti, bar, locali di divertimento e per il tempo libero; uffici, studi professionali ed attività direzionali e terziarie in genere; autorimesse pubbliche e private; alberghi e pensioni; turistico-ricettiva e direzionale; sanitaria; artigianato di servizio.

In tali zone l'edificazione dovrà rispettare i seguenti indici edilizi massimi:

SM = 600 mq superficie minima del lotto edificabile

IFF = 1,5 mc/mq indice di fabbricabilità fondiaria

RC = 0,25 rapporto di copertura

Hmax = 9,50 m, m 12,00 per le zone vallive

DI = 5,00 m distanza minima dal confine di proprietà

DS = 5,00 m distanza minima dal ciglio stradale

RI = 1,2 rapporto fra l'altezza (H) e la distanza dal confine di proprietà

DF pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque in nessun caso inferiore a 10 m
distanza minima fra fabbricati

3.2. Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio).

IMMOBILE N. 1

Relativamente all'immobile pignorato non è stata reperita alcuna documentazione tecnica richiesta dalla sottoscritta tramite opportuna istanza (Cfr. All. A/1) all'Ufficio Tecnico del Comune di San Fili (CS), pertanto non è stato possibile verificare la conformità tra l'opera realizzata e l'opera licenziata:

Da verifiche effettuate, considerando le caratteristiche tipologiche dell'immobile, visionando l'atto di compravendita del bene (rep. 51527) nonché la nota del 21 maggio 2012 rilasciata alla sottoscritta dal Responsabile del Procedimento (Cfr. All. A/6), si desume che trattasi di un fabbricato ante 1967, che non necessitava quindi né di concessione edilizia né di abitabilità.

Durante il sopralluogo del 21 maggio 2012 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha verificato che l'immobile in questione è stato oggetto di lavori di ristrutturazione, tuttavia agli

atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Fili (CS), oggetto di incendio doloso nell'anno 2010, non esiste una Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) rilasciata ai Sig.ri _____ così come si evince dalla nota del 21 maggio 2012 (Cfr. All. A/6).

Si precisa che durante le suddette operazioni di sopralluogo la Sig.ra _____ eseguita, ha dichiarato di aver presentato nell'anno 2003, DIA per lavori di ristrutturazione a firma del tecnico Geom. _____ di Montalto Uffugo (CS) (Cfr. All. A/4).

IMMOBILE N. 2

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

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in esame è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 9 del 16 luglio 1983, rilasciata dal Sindaco del Comune di Montalto Uffugo (CS) al Sig. _____. Tale Concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato per civile abitazione a tre piani oltre parziale seminterrato e sottotetto con strutture portanti in cemento armato in Montalto Uffugo (CS) alla località Schiavo (Cfr. All. D/4).

Dal Sindaco del Comune di Montalto Uffugo (CS), in data 27 aprile 1985 veniva rilasciata al Sig. _____, su parere conforme della Commissione Edilizia, espressa nella tornata del 29 dicembre 1984, la Concessione edilizia in variante n. 12 per la costruzione del suddetto fabbricato di civile abitazione con struttura in cemento armato – variazioni da apportare al piano terra (Cfr. All. D/5).

Dal Sindaco del Comune di Montalto Uffugo (CS), in data 18 aprile 1987 veniva rilasciata al Sig. _____ su parere conforme della Commissione Edilizia, espressa nella tornata del 4 marzo 1987, la Concessione edilizia relativa alla terza variante n. 15 per la costruzione del suddetto fabbricato di civile abitazione con struttura in cemento armato (Cfr. All. D/6). I lavori di detta variante consistevano nella modifica della tramezzatura interna di alcuni locali al piano terra e la realizzazione dei relativi servizi igienici.

In data 21 ottobre 1987 veniva rilasciata, a richiesta del Sig. _____ il certificato di abitabilità, nel quale il Sindaco certificava che il fabbricato di civile abitazione adibito al piano terra in parte a magazzini ed in parte ad abitazioni ed al primo e secondo ad abitazioni è abitabile, con esclusione del piano seminterrato (Cfr. All. D/7).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali è stata rilasciata la Concessione 15/87 ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, è stato accertato che l'immobile non è del tutto conforme alla concessione edilizia, in particolare si rileva quanto segue:

1. lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne.

L'abuso è sanabile, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientra nella tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la relativa sanatoria, valutate in base a quanto stabilito dal comma 26 dell'art. 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), in particolare con riferimento alla tabella C dell'allegato 1 e tenendo conto che per quanto riguarda le opere non valutabili in termini di superficie o di volume, l'oblazione dovrà essere pagata una

sola volta, anche in caso di più abusi relativi alla singola unità immobiliare, ammontano complessivamente a 516,00 € (oblazione a forfait).

In definitiva, i costi presunti per sanare l'abuso suddetto, comprensivi di oblazione e spese tecniche ammontano a circa 1.500,00 €.

3.3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazione legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni, gli estratti di mappa catastale (Cfr. All. B/2), l'aerofotogrammetria (Cfr. All. D/3) e gli stralci degli strumenti urbanistici (Cfr. All. D/1 e D/2) presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di San Fili (CS) e di Montalto Uffugo (CS).

La sottoscritta ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo gli atti di provenienza degli immobili (Cfr. All. E/1, E/2, E/3, E/4), le visure storiche (Cfr. All. B/1) ed, al fine di ricostruire la continuità dei passaggi di proprietà relativi ai beni, per un periodo non inferiore al ventennio, ha acquisito presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza, le visure ipotecarie per dati anagrafici per il periodo meccanizzato (dal 1982 ad oggi) dei due debitori esecutati e di tutti gli intestatari ricadenti in tale arco di tempo, di cui

si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2, C/3, C/4 e C/5) ed ha effettuato la lettura di un atto di provenienza ultraventennale presso l'Archivio notarile di Cosenza.

IMMOBILE N. 1

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dagli atti notarili acquisiti risulta che l'immobile distinto in catasto con la p.lla 184, sub 9 e 10 del foglio 3 del Comune di San Fili (CS) è stato donato al figlio _____ dai coniugi _____

_____ eseguiti, con atto di donazione a rogito Notaio Carlo Viggiani del 13 aprile 2010, rep. n. 76738 (**antecedente alla data del pignoramento**), trascritto a Cosenza in data 23 aprile ai nn. 12804 R.G. e 8644 R.P. – prima donazione (Cfr. All. E/1), nel quale i coniugi risultano in regime di separazione dei beni. E' da precisare, che dal suddetto atto, si evince che i coniugi _____ si riservano il diritto di usufrutto loro vita natural durante in ragione di 1/2.

Sempre con lo stesso atto di donazione a rogito Notaio Carlo Viggiani del 13 aprile 2010, rep. n. 76738, trascritto a Cosenza in data 23 aprile ai nn. 12805 R.G. e 8645 R.P. – seconda donazione (Cfr. All. E/1) il Sig. _____ eseguito, dona i propri diritti di usufrutto in ragione di 1/2 alla Sig.ra _____ eseguita, già titolare dei diritti di usufrutto vita natural durante in ragione di 1/2.

L'immobile in esame è pervenuto dalla Sig.ra _____ ai coniugi _____ in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani del 7 ottobre 1999, rep. n. 51527,

registrato a Cosenza in data 8 ottobre 1999 ai nn. 20493 R.G. e 15239 R.P. (Cfr. All. E/2).

Relativamente alla provenienza ultraventennale, l'immobile *de quo* è pervenuto dalla Sig.ra _____ alla Sig.ra _____ con atto di compravendita a rogito Notaio Ripoli del 4 agosto 1975, rep. 110073, registrato a Cosenza in data 18 agosto 1975 ai nn. 11912 R.G. e 96696 R.P..

Come già accennato precedentemente, al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie meccanizzate per dati anagrafici relative ai Sig.ri

_____ eseguiti, _____ figlio degli eseguiti, avente il diritto di nuda proprietà sull'immobile in esame, _____ nel periodo in cui è stata proprietaria del bene, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2, C/3 e C/4) delle trascrizioni, iscrizioni, privilegi, annotazioni a favore e contro.

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig. _____ eseguito, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del *08/10/1999* Reg. Part. *15239* Reg. Gen. *20493*

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

Trascrizioni contro:

1. Nota del *23/04/2010* Reg. Part. *8644* Reg. Gen. *12804*

Atto tra vivi

Donazione accettata

Soggetto donante

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

2. Nota del 23/04/2010 Reg. Part. 8645 Reg. Gen. 12805

Atto tra vivi

Donazione accettata

Soggetto donante

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

3. Nota del 06/05/2011 Reg. Part. 9108 Reg. Gen. 13287

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio 20/11 del 01/04/2011

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/10/1999 Reg. Part. 3638 Reg. Gen. 20494

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

2. Nota del 23/07/2004 Reg. Part. 3243 Reg. Gen. 20307

Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602

Pubblico ufficiale *E.T.R. S.P.A.*

3. Nota del 12/09/2008 Reg. Part. 4467 Reg. Gen. 32867

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

Dalle ispezioni relative ai Sig.ri

non sono emerse ulteriori trascrizioni ed iscrizioni, oltre quelle già menzionate, relativamente al bene in questione nel periodo in cui erano proprietari.

IMMOBILE N. 2

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate e dagli atti notarili acquisiti risulta che l'immobile distinto in catasto con la p.lla 77, sub 66 del foglio 36 del Comune di Montalto Uffugo (CS) è pervenuto dalla Sig.ra

ai coniugi _____ eseguiti, in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani dell'11 settembre 2008, rep. n. 74111, registrato a Cosenza in data 12 settembre 2008 ai nn. 32866 R.G. e 24792 R.P. (Cfr. All. E/3).

Relativamente alla provenienza ultraventennale, l'immobile in esame è pervenuto dal Sig. _____ alla Sig.ra _____

in virtù di un atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 4 giugno 1986, rep. n. 61369, registrato a Cosenza in data 6 giugno 1986 ai nn. 131558 R.G. e 10802 R.P. (Cfr. All. E/4).

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie meccanizzate per dati anagrafici relative ai Sig.ri _____

eseguiti, e della Sig.ra _____ nel periodo in cui è stata proprietaria del bene, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2, C/5) delle trascrizioni, iscrizioni, privilegi, annotazioni a favore e contro.

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi al Sig.
esecutato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 12/09/2008 Reg. Part. 24792 Reg. Gen. 32866

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 06/05/2011 Reg. Part. 9108 Reg. Gen. 13287

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza*

Repertorio 20/11 del 01/04/2011

Iscrizioni contro:

1. Nota del 12/09/2008 Reg. Part. 4467 Reg. Gen. 32867

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

Dalle ispezioni ipotecarie per dati anagrafici relativi alla Sig.ra nel
periodo in cui è stata proprietaria del bene, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 06/06/1986 Reg. Part. 131558 Reg. Gen. 10802

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Leucio Gisonna*

Dalle ispezioni relative alla Sig.ra _____ non sono emerse ulteriori trascrizioni ed iscrizioni, oltre quelle già menzionate.

3.4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

La stima degli immobili oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano in campo immobiliare nel comprensorio delle città di San Fili (CS) per l'immobile 1 e di Montalto Uffugo (CS) per l'immobile 2, inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari.

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

IMMOBILE N. 1

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'immobile, l'accessibilità, l'autonomia, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, l'epoca di costruzione e la vetustà, la dotazione di impianti, lo stato di conservazione

e manutenzione, l'esposizione, lo stato di cura della corte esclusiva nonché le pertinenze; si è tenuto conto anche delle difformità catastali riscontrate.

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

Valore unitario a metro quadrato = 680,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.1), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale del bene:

Valore base di stima del bene = 680,00 €/mq x 160,00 mq = 108.800,00 €

Poiché l'esecutata possiede sull'immobile **un diritto di usufrutto pari al 100%**, mentre il 100% della nuda proprietà appartiene al minore . figlio degli esecutati, si fornisce unicamente il valore dell'usufrutto.

Per determinare il valore dell'usufrutto a vita si fa riferimento al coefficiente riportato nella seguente tabella, calcolato al saggio di interesse legale del 2,50% in vigore dall'1/01/2012:

Età usufruttuario	Coefficiente
Da 31 a 40	34,00

Valore dell'usufrutto = rendita annua x coefficiente Età beneficiario usufrutto

Rendita annua = valore piena proprietà x tasso di interesse legale (2,5%)

Rendita annua = 108.800,00 € x 0,025 = 2.720,00 €

Valore usufrutto = 2.720,00 € x 34 = 92.480,00 €

IMMOBILE N. 2

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato il compendio pignorato nonché la presenza di attrezzature sociali, sportive, pubbliche, ecc. circostanti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, l'esposizione, la consistenza, l'autonomia, le pertinenze esclusive (portico e corte), la categoria catastale (locale commerciale).

In particolare, l'immobile è ubicato in una zona della città ben servita dai mezzi di trasporto, fulcro dell'attività commerciale ed accademica della provincia di Cosenza, nelle immediate vicinanze di grossi centri commerciali e dell'Università della Calabria; in una località raggiungibile dall'autostrada Salerno-Reggio Calabria (distante circa 2 km), uscendo allo svincolo di Montalto Uffugo-Rose, proseguendo in direzione sud lungo la SS19/SP241, con accesso diretto su tale strada.

L'immobile pignorato appartiene per i diritti pari a 1/2 ciascuno ai Sig.ri

esecutati, pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

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

Valore unitario a metro quadrato = 1.150,00 €/mq
--

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 3.1), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale del bene:

Valore base di stima = 1.150,00 €/mq x 93,00 mq = 106.950,00 €
--

Costi per sanare gli abusi = 1.500,00 €

Prezzo base = 105.450,00 €

1.5 Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Per quanto riguarda i beni pignorati sono individuabili due lotti, ubicati in due Comuni diversi della provincia di Cosenza (San Fili e Montalto Uffugo), autonomi, aventi univoci dati catastali nonché destinazioni differenti:

Lotto 1: unità immobiliare con annessa corte esclusiva che si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra adibito a legnaia, piano primo e piano secondo adibiti a civile abitazione; il locale adibito a legnaia non si ritiene possa essere bene suscettibile di autonoma utilizzazione, ma debba restare come pertinenza dell'appartamento.

Si ribadisce che l'esecutata

possiede sull'immobile unicamente un diritto di usufrutto pari al 100%, mentre il 100% della nuda proprietà appartiene al minore

figlio degli esecutati, in virtù di un atto di donazione dell'anno 2010 (antecedente al pignoramento).

Lotto 2: unità immobiliare con annessi portico e corte di pertinenza esclusiva, costituita da un locale commerciale adibito a salone per parrucchieri, posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione.

1.6 Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato.

Per quanto riguarda la tassazione dell'eventuale decreto di trasferimento di entrambi gli immobili pignorati si indica il seguente regime fiscale: imposta di registro.

1.7 Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) la descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;***
- b) le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati.***

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

LOTTO 1					
Descrizione e Composizione	100% di diritto di usufrutto su porzione di fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra: piano terra adibito a legnaia, piano primo composto da un salotto e da una cucina, piano secondo composto da due stanze da letto, da un bagno, da un ripostiglio, da un disimpegno nonché da un balcone avente una superficie netta di circa 4,80 mq; vi è altresì un'annessa corte esclusiva di circa 136 mq; il tutto per una superficie commerciale di circa 160 mq				
Ubicazione	Comune di San Fili (CS), frazione Bucita, Via Giuseppe Miniaci n. 113				
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di San Fili (CS): Comune di San Fili (CS), foglio n. 3, particella 184, sub 9, categoria area urbana, Via Giuseppe Miniaci, nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1 - corte; Comune di San Fili (CS), foglio n. 3, particella 184, sub 10, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, Via Giuseppe Miniaci, piani T-1-2, nuda proprietà 1/1 usufrutto 1/1				
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Usufrutto 1/1 esecutata Nuda proprietà 1/1				
Occupazione	L'immobile allo stato attuale è occupato dalla Sig.ra esecutata e dal figlio che possiede il 100 % della nuda proprietà				
Trascrizioni ed Iscrizioni contro	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo trascritta in data 08/10/1999 ai nn. Reg. Part. 3638 Reg. Gen. 20494 - Ipoteca Legale derivante da a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602 trascritta in data 23/07/2004 ai nn. Reg. Part. 3243 Reg. Gen. 20307 - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta in data 12/09/2008 ai nn. Reg. Part. 4467 Reg. Gen. 32867 - Pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2011 ai nn. Reg. Part. 9108 Reg. Gen. 13287 				
Determinazione Prezzo Base	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 70%;">Valore base di stima</td> <td style="text-align: right;">€ 108.800,00</td> </tr> <tr> <td>Valore usufrutto</td> <td style="text-align: right;">€ 92.480,00</td> </tr> </table>	Valore base di stima	€ 108.800,00	Valore usufrutto	€ 92.480,00
Valore base di stima	€ 108.800,00				
Valore usufrutto	€ 92.480,00				

LOTTO 2							
Descrizione e Composizione	<p>Piena proprietà di un locale identificato catastalmente come commerciale, adibito a salone parrucchiere, con antistante portico e corte di pertinenza esclusiva, posto al piano terra di un fabbricato per civile abitazione ubicato in Montalto Uffugo (CS) alla Via B. Croce; zona raggiungibile dallo svincolo di Montalto Uffugo-Rose dell'autostrada SA-RC; percorrendo circa 2 km della SS19/SP241 in direzione sud; zona a carattere residenziale ed altamente commerciale.</p> <p>L'immobile con superficie lorda di circa 75 m² è costituito da due saloni, due servizi igienici con antibagno ed un ripostiglio; l'adiacente portico presenta una superficie netta di circa 23 mq, mentre la corte di pertinenza esclusiva una superficie di circa 98 mq, il tutto per una superficie commerciale di circa 93 mq</p>						
Ubicazione	Comune di Montalto Uffugo (CS), Via B. Croce nn. 129, 131 e 133						
Dati Catastali	<p>N.C.E.U. del Comune di Montalto Uffugo (CS): Comune di Montalto Uffugo, foglio n. 36, particella 77 sub 66, categoria C/1, classe 1, consistenza 55 mq, rendita 798,18 €, Via Benedetto Croce, piano PT, proprietari per diritti pari a 1/2 ciascuno i Sig.ri</p>						
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Pieni proprietari per diritti pari a 1/2 ciascuno i Sig.ri , eseguiti, nati rispettivamente						
Occupazione	L'immobile allo stato attuale è utilizzato dal Sig. , eseguitato, come salone per parrucchieri						
Trascrizioni ed Iscrizioni contro	<ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta in data 12/09/2008 ai nn. Reg. Part. 4467 Reg. Gen. 32867 - Pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2011 ai nn. Reg. Part. 9108 Reg. Gen. 13287 						
Determinazione Prezzo Base	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 70%;">Valore base di stima</td> <td style="text-align: right;">€ 106.950,00</td> </tr> <tr> <td>Costi per sanare gli abusi</td> <td style="text-align: right;">€ 1.500,00</td> </tr> <tr> <td>Prezzo base</td> <td style="text-align: right;">€ 105.450,00</td> </tr> </table>	Valore base di stima	€ 106.950,00	Costi per sanare gli abusi	€ 1.500,00	Prezzo base	€ 105.450,00
Valore base di stima	€ 106.950,00						
Costi per sanare gli abusi	€ 1.500,00						
Prezzo base	€ 105.450,00						

2. CONCLUSIONI

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

Alla presente relazione si allegano:

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

1. Raccomandata A/R del 5 aprile 2012 al Comune di San Fili (CS) per richiesta documentazione

2. Istanza prot. n. 0007547 del 13 aprile 2012 al Comune di Montalto per richiesta documentazione
 3. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:30 del 24 aprile 2012 tramite raccomandata A/R dell'11 aprile 2012
 4. Verbali di sopralluogo del 24 aprile 2012, del 21 e 28 maggio 2012
 5. Comunicazione al creditore a mezzo mail del 16 maggio 2012 della nuova data fissata per le operazioni di sopralluogo
 6. Nota del Responsabile dell'Ufficio tecnico del Comune di San Fili (CS) del 21 maggio 2012
 7. Comunicazione al creditore a mezzo mail del 23 maggio 2012 del prosieguo delle operazioni di sopralluogo
 8. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima (priva degli allegati) con raccomandata A/R
- **BLOCCO B: Documentazione Ufficio Provinciale del Territorio di Cosenza**
 1. Visure storiche degli immobili di interesse
 2. Estratti di mappa
 3. Planimetrie catastali
 4. Elaborati planimetrici
 - **BLOCCO C: Documentazione Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Cosenza**
 1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative al Sig. _____, esecutato

2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra _____, eseguita
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative al Sig. _____
4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra _____
5. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relative alla Sig.ra _____

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico del Comune di San Fili (CS) e norme tecniche di attuazione
2. Stralcio dello strumento urbanistico del Comune di Montalto Uffugo (CS) e norme tecniche di attuazione
3. Aerofotogrammetria – Comune San Fili (CS)
4. Concessione edilizia n. 9 del 16 luglio 1983
5. Concessione edilizia in variante n. 12 del 27 aprile 1985
6. Concessione edilizia relativa alla terza variante n. 15 del 18 aprile 1987
7. Certificato di abitabilità rilasciato il 21 ottobre 1987

• **BLOCCO E: Documentazione notarile**

1. Atto di donazione a rogito Notaio Carlo Viggiani del 13 aprile 2010, rep. n. 76738, trascritto a Cosenza in data 23 aprile ai nn. 12804/12805 R.G. e 8644/8645 R.P.
2. Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani del 7 ottobre 1999, rep. n. 51527, registrato a Cosenza in data 8 ottobre 1999 ai nn. 20493 R.G. e 15239 R.P.

3. Atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Viggiani dell'11 settembre 2008, rep. n. 74111, registrato a Cosenza in data 12 settembre 2008 ai nn. 32866 R.G. e 24792 R.P.

4. Atto di compravendita a rogito Notaio Leucio Gissona del 4 giugno 1986, rep. n. 61369, registrato a Cosenza in data 6 giugno 1986 ai nn. 131558 R.G. e 10802 R.P.

- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Pianta lotto I
2. Pianta lotto II

- **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 20 fotografie**

Rogliano (CS), 31 maggio 2012

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Tiziana Tucci