

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 01/2024 R.G.E.

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Assunta Gioia

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 01/2024 R.G.E.

~~ALTERNATIVE~~

~~ALTERNATIVE~~

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Gioia

1. PREMESSA

Con ordinanza del 24.04.2024 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Tucci residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

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

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza nei giorni 30 aprile e 02 maggio 2024 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche degli immobili di interesse (fabbricato e terreni), relativamente al fabbricato pignorato le visure sono state acquisite sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2); a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale del fabbricato (Cfr. All. B/3).

In data 02 maggio 2024 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/1) al notaio in Rende (CS) Dott.ssa Anna Calvelli al fine di acquisire l'atto di provenienza dei beni pignorati, pervenuto tramite mail il 03 maggio 2024 (Cfr. All. E/1).

In data 06 maggio 2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione; si allegano le suddette visure in forma sintetica ed integrale (Cfr.

All. C/1, ..., C/9). In data 03 luglio 2024, per effettuare un controllo incrociato, sono state acquisite anche le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. C/10 e C/11). In data 15 maggio 2024 ha effettuato, altresì, presso l'Archivio notarile in Cosenza le visure degli atti di provenienza ultraventennale (1971 e 1975) dei beni pignorati (Cfr. All. E/2 e E/3).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sugli immobili oggetto di accertamento e stima, con PEC del 10 maggio 2024 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche;
5. Indicazione dell'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;
6. Indicazione dell'esistenza di eventuali diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici;
7. Certificato di destinazione urbanistica dei terreni identificati catastalmente al foglio n. 5 p.lle 438, 440 e 601.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed agli esecutati a mezzo raccomandata A/R (Cfr. All. A/6), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note, nel termine di 15 giorni prima dell'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

La sottoscritta ha proceduto alla redazione della perizia nella osservanza dei quesiti, con riferimento al seguente elenco numerato degli immobili oggetto di stima, al fine di un'agevole identificazione degli stessi nel corso della relazione; piena proprietà per la quota di 3/5 in capo a [REDACTED] e per la quota di 2/5 in capo a [REDACTED] dei seguenti beni:

- **Immobilabile n. 1:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 82, categoria A/2;
- **Immobilabile n. 2:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 440, qualità seminativo;
- **Immobilabile n. 3:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 438, qualità seminativo;
- **Immobilabile n. 4:** Immobiliare identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 601, qualità seminativo.

3.1 Verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni

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

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche degli immobili di interesse (Cfr. All. B/2); presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, le visure ipotecarie per immobile e di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1, ..., C/11); presso lo studio notarile in Rende (CS), l'atto di provenienza dei beni pignorati (Cfr. All. E/1) ed effettuando, presso l'Archivio notarile in Cosenza, le visure degli atti di provenienza ultraventennale (1971 e 1975) dei beni pignorati (Cfr. All. E/2 e E/3), valutando così la completezza e l'idoneità dei documenti.

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.

Al fine di verificare se gli immobili siano soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta ha richiesto le ispezioni ipotecarie di tutte le formalità

a favore e contro per dati anagrafici di tutti i soggetti che sono stati proprietari dei beni in questione nel ventennio antecedente al pignoramento.

Immobili 1-2-3 piena proprietà per la quota di 3/5 in capo a [REDACTED] e per la quota di 2/5 in capo a [REDACTED]

Al fine di verificare se gli immobili siano soggetti a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici della Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 29/12/2004 Reg. Part. 26005 Reg. Gen. 37044

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Calvelli Anna*

Iscrizioni contro:

1. Nota del 29/12/2004 Reg. Part. 7476 Reg. Gen. 37046

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo*

Pubblico ufficiale *Calvelli Anna*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 06/02/2024 Reg. Part. 3417 Reg. Gen. 4116

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Ufficiale giudiziario Tribunale di Cosenza*

Repertorio 3728 del 15/12/2023

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra ██████████, eseguita, nonché ai coniugi ~~██████████~~ e ~~██████████~~ nel periodo in cui sono stati proprietari dei beni in questione; da tali ispezioni (Cfr. All. C/3, C/4 e C/5), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Immobile 4 piena proprietà per la quota di 3/5 in capo a ██████████ e per la quota di 2/5 in capo a ██████████

Al fine di verificare se l'immobile sia soggetto a trascrizioni, iscrizioni, privilegi, servitù, vincoli di ogni genere, ecc., presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria di tutte le formalità a favore e contro per dati anagrafici della Sig.ra Pontillo Assunta, eseguita, (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 29/12/2004 Reg. Part. 26006 Reg. Gen. 37045

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Calvelli Anna*

Iscrizioni contro:

1. Nota del 29/12/2004 Reg. Part. 7476 Reg. Gen. 37046

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Pubblico ufficiale *Calvelli Anna*

Trascrizioni contro:

1. Nota del *06/02/2024* Reg. Part. *3417* Reg. Gen. *4116*

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Ufficiale giudiziario Tribunale di Cosenza*

Repertorio *3728 del 15/12/2023*

Immobili siti in *Mendicino (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra ~~Rossi Teresa~~, eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/3), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Da ulteriori ispezioni (Cfr. All. C/6, ..., C/9) di tutte le formalità a favore e contro, relative ai Sig.ri ~~Pe... Ruffalo, Eugenio... Pe...~~ nel periodo in cui sono stati proprietari del bene in questione, oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del *10/11/1993* Reg. Part. *23083* Reg. Gen. *26834*

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale *Scornajenghi Riccardo*

Dalle visure ipotecarie per immobile, sia relativamente alla p.lla 82 – immobile 1 (Cfr. All. C/10), che alla p.lla 83 (Cfr. All. C/11) che ha precedentemente identificato gli immobili 2, 3 e 4, non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

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

Durante le operazioni di consulenza la sottoscritta ha acquisito, per la corretta identificazione dei beni pignorati le seguenti mappe: l'estratto di mappa catastale in scala 1:2000 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali (Cfr. All. B/1), lo stralcio dello strumento urbanistico vigente – P.S.C. (Cfr. All. D/1), acquisito dal sito del Comune di Mendicino (CS) – sezione Atti e Documenti - P.S.C. Ha prodotto altresì, un'immagine dall'alto tratta da Google Maps (Foto n. 1) ed un'immagine tratta dal servizio on line per individuare in modo georeferenziato gli immobili - Formaps (Foto n. 2).

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, le visure catastali storiche aggiornate degli immobili pignorati, relativamente al fabbricato le visure sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2) e

presso l'Agencia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, le visure ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro di tutti i soggetti che, per un periodo non inferiore al ventennio, sono stati proprietari dei beni in questione, che si allegano in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, ..., C/9); sono state acquisite altresì le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. C/10 e C/11).

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

Preliminarmente si precisa che, durante il sopralluogo del 25 giugno 2024 (Cfr. All. A/5), si è rilevato che gli immobili **2, 3 e 4** pignorati, di fatto, vengono utilizzati come corte comune dell'intero fabbricato pignorato – immobile **1**.

L'intero compendio pignorato è sito a Mendicino (CS) alla Via Maria Montessori n. 6, ex Località Cappelle Sottane (Foto nn. 1,...,6), zona ubicata a circa 6 km dal centro cittadino di Cosenza, nella cui adiacenza sono presenti numerose aree a carattere residenziale ed altamente commerciale, attrezzature sociali e servizi. Dista dallo svincolo dell'autostrada SA-RC (uscita Cosenza Sud) circa 9 km, circa 3 km dalla sede Comunale di Mendicino, circa 6 km dall'ospedale civile di Cosenza; è raggiungibile da Cosenza percorrendo la S.P. 45, continuando, dopo l'attraversamento delle Contrade Rosario e Pasquali, sulla S.P. 45 per circa 700 metri dall'incrocio con la S.P. 81, svoltando a destra e percorrendo infine circa 300 metri della strada comunale Via Maria Montessori.

Immobilabile n. 1: Immobiliare identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 82, categoria A/2

Tale immobile è costituito da un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre soffitta, con annessa piccola area di corte (Foto nn. 3,...,8 e Cfr. All. B/1), originariamente fabbricato rurale, la cui costruzione è antecedente al 1967, così come si evince dalla documentazione acquisita (Cfr. All. E/1) e visionata (Cfr. E/2 e E/3); lo stesso è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione e recupero conformemente alla Concessione edilizia in sanatoria del 1996 (Cfr. Par. 3.8).

Il fabbricato che confina con la piccola corte di pertinenza per tutti i lati (Cfr. All. B/21), si presenta esternamente in mediocre stato di manutenzione e conservazione, in particolare lungo il prospetto a valle (Foto n. 7), pitturato in giallo, eccetto la

presenza di intonaco bianco sul lato retrostante in corrispondenza del piano terra; sono presenti distacchi di pittura, tracce di umidità, armature a vista in alcune solette dei balconi, sono visibili su alcune facciate i cavi di alcuni impianti, in parte a vista in parte sotto canaline in PVC.

La piccola corte (graffata) di pertinenza del fabbricato (Cfr. All. B/1) non è delimitata, pertanto la superficie pari a circa 194,00 mq è stata ricavata dalla documentazione acquisita (Cfr. All. B/1, B/2 e E/1); nello stato di fatto è un tutt'uno con le altre contigue porzioni di terreni pignorati - immobili 2, 3 e 4 - utilizzati anch'essi come corte, così come precedentemente riferito; presenta parti pavimentate con cemento e parti in terra (Foto nn. 3, ..., 6).

Il fabbricato alla data del sopralluogo del 25 giugno 2024 si presentava interessato da un abuso edilizio, **per il quale sarà prevista la messa in pristino** dello stato dei luoghi per le motivazioni riportate nel Par. 3.8, a cui si rimanda; tale abuso ha riguardato la demolizione del vano scala interno di collegamento di tutti i piani (Cfr. All. B/3 e D/7), la messa in opera di nuovi solai con la creazione di vani-servizio-ripostiglio in corrispondenza dello stesso, per tutti e tre i piani. In conseguenza di tale abuso i tre piani del fabbricato si presentano attualmente indipendenti, non più collegati e con accessi differenti; in particolare l'accesso al piano secondo è garantito dalla presenza di una scala esterna in ferro a due rampe, non prevista in progetto (Foto n. 3).

Il piano terra del fabbricato si presentava alla data del sopralluogo interessato da recenti lavori di manutenzione, relativamente ai vani, privi di mobilio, prospicienti la corte retrostante; tale piano attualmente è composto da un vano – cucina (Foto n. 9), per la predisposizione degli impianti, da un disimpegno (Foto n. 10), da un bagno

realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino (Foto n. 11), da un altro vano, dal quale si accedeva tramite una porta, oggi murata (Foto n. 12), ad un ulteriore vano, il cui accesso oggi è garantito unicamente da una porta esterna in ferro (Foto nn. 13 e 16); tali vani hanno altezze variabili da 2,30 m a 2,48 m. Nella parte retrostante del piano sono presenti due vani, non collegati ai precedenti, privi di pavimento e finiture, con altezze di circa 1,50 m, che si potrebbero utilizzare come legnaia e/o ripostiglio, per una superficie lorda di circa 40 mq; in uno, con accesso privo di infisso, sono allocate le condutture di diversi impianti dell'intero fabbricato (Foto n. 14), nell'altro, con accesso tramite una porta in ferro, sono presenti i contatori dell'acqua (Foto n. 15). Sempre al piano terra del fabbricato è presente un altro vano indipendente - locale caldaia - con accesso tramite una porta in ferro, attualmente occupato da masserizie varie, per una superficie lorda di circa 5,00 mq (Foto n. 16).

Al piano terra (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 74,50 mq, altezza variabile da 2,28 m a 2,48 m, si accede dal vano – cucina tramite un portoncino in legno (Foto nn. 5). I pavimenti sono costituiti in parte da piastrelle in materiale ceramico, in parte in graniglia ed in marmo; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di color marrone; gli infissi esterni sono in parte in alluminio con persiana alla romana di più recente installazione, in parte, più datati, in ferro ed in legno con grate di protezione in ferro.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di doccia, lavabo, bidè e wc e presenta aerazione naturale (Foto n. 11).

Tale piano è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento dell'intero fabbricato è servito da un bombolone a GPL (Foto n. 43), collegato a tre contatori indipendenti (Foto n. 5), uno per ogni piano. Per il piano terra, oggetto di lavori di manutenzione recenti, l'impianto di riscaldamento non risulta ultimato, con presenza di elementi radianti in alcuni vani, solo della predisposizione in altri; nel vano – cucina è installata una stufa a legna (Foto n. 9).

Il piano primo del fabbricato è composto da un soggiorno (Foto n. 17), da una cucina (Foto n. 18), da due camere da letto (Foto nn. 19 e 20), in una delle quali è presente una cabina armadio realizzata con una tramezzatura in cartongesso, da due bagni (Foto nn. 21 e 22), uno dei quali realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino (Foto n. 22) e da un corridoio (Foto n. 23); sono presenti altresì due balconi (Foto n. 24) ed un portico da cui si accede al piano stesso (Foto n. 3). Al piano primo, con altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 90,00 mq, si accede dal portico, avente una superficie calpestabile di circa 9,70 mq, tramite un portone in legno (Foto n. 3). I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato marrone; gli infissi esterni sono in parte in legno con persiane in PVC, in parte in ferro con persiane in PVC e griglie di protezione in ferro, sono presenti soglie in marmo.

I bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, uno è fornito di vasca idromassaggio oltre lavabo, bidè e wc, presenta aerazione naturale (Foto n. 21); l'altro, interessato dall'abuso, è fornito di doccia, vaschetta, bidè e wc; in esso è presente la lavatrice; l'illuminazione naturale è

garantita da un piccolo finestrino a forma esagonale del preesistente corpo scala, oggi demolito (Foto n. 22).

Dalla cucina e da una stanza da letto si accede ad un balcone avente una superficie calpestabile di circa 9,00 mq con pavimento in materiale ceramico (Foto n. 24), delimitato da una ringhiera in ferro; all'altro balcone con superficie calpestabile di circa 4,60 mq, avente le stesse caratteristiche, si accede dal soggiorno (Foto n. 24).

Il piano è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento dell'intero fabbricato è servito da un bombolone a GPL, come precedentemente riportato (Foto nn. 5 e 43), sono presenti elementi radianti in ghisa ma non in tutti i vani, tre climatizzatori caldo-freddo, un caminetto nella cucina (Foto n. 18) e una caldaia per l'acqua calda sanitaria.

Il piano secondo del fabbricato è composto da una cucina-soggiorno (Foto n. 25), da tre camere da letto (Foto nn. 26, 27 e 28), in due delle quali sono presenti cabine armadio realizzate con tramezzature in cartongesso, da un bagno (Foto n. 29), da un ripostiglio realizzato al posto di una rampa del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino (Foto n. 30) e da un corridoio (Foto n. 31); sono presenti altresì due balconi (Foto n. 32) ed un terrazzo (Foto n. 33).

Da tale piano si accede tramite una scala interna, rivestita in marmo, prima ad un piccolo vano lavanderia (Foto n. 34) realizzato sul pianerottolo del vano scala originario, ed infine alla soffitta, con altezza massima in corrispondenza del colmo pari a circa 2 metri (Foto nn. 8 e 35); si precisa che la soffitta, completamente allo stato rustico, priva di impianti e di qualsiasi finitura, in parte non praticabile, con altezza media inferiore ad 1,50 metri, non verrà computata nella superficie

commerciale dell'immobile, tuttavia si terrà conto della presenza della stessa nella determinazione del prezzo base.

Al piano secondo, con altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 92,00 mq, si accede dal terrazzo, raggiungibile da una scala esterna in ferro a due rampe non prevista in progetto, tramite un portone blindato in legno. I pavimenti sono in laminato, eccetto una piccola zona in marmo in corrispondenza del portone di ingresso; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato marrone; gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera di più recente installazione, con persiane in PVC, sono presenti zanzariere e soglie in marmo.

Il bagno presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, è fornito di vasca, lavabo, bidè e wc, presenta aerazione naturale (Foto n. 29). Da due delle stanze da letto si accede ad un balcone avente una superficie calpestabile di circa 9,00 mq con pavimento in materiale ceramico (Foto n. 32), delimitato da una ringhiera in ferro; all'altro balcone con superficie calpestabile di circa 4,60 mq, avente le stesse caratteristiche, si accede dalla cucina-soggiorno (Foto n. 32). Anche il terrazzo, da cui si accede al piano, presenta pavimento in materiale ceramico e ringhiera di protezione in ferro, con una superficie calpestabile di circa 9,70 mq (Foto n. 33).

Il piano è dotato di impianto elettrico sottotraccia; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento dell'intero fabbricato è servito da un bombolone a GPL, come precedentemente riportato (Foto nn. 5 e 43), sono presenti elementi radianti in parte in ghisa ed in parte in alluminio, quattro climatizzatori caldo-freddo, di cui uno non funzionante alla data del sopralluogo, una caldaia per l'acqua calda sanitaria.

La *superficie commerciale* del fabbricato è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile di ogni piano comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando la superficie dei balconi, del portico, del terrazzo, del locale-caldaia, dei vani privi di pavimenti e finiture posti al piano terra con altezza pari a circa 1,50 metri, nonché della piccola area di corte di pertinenza per opportuni coefficienti di riduzione; si precisa che la superficie occupata originariamente dal corpo scala di collegamento di tutti i piani, alla data del sopralluogo destinata a vani servizi – ripostiglio, a seguito dell’abuso edilizio descritto precedentemente, verrà computata una sola volta poiché sarà prevista la messa in pristino dello stato dei luoghi, quindi il ripristino del vano scala di collegamento di tutti i piani, per le motivazioni riportate nel Par. 3.8, a cui si rimanda:

Superficie lorda PT = 111,00 mq	Superficie commerciale = 420,00 mq
Superficie lorda PT con h=1,50 m = 40,00 mq	
Superficie lorda P1 = 135,00 mq	
Superficie lorda P2= 135,00 mq	
Superficie portico = 9,70 mq	
Superficie balconi = 27,20 mq	
Superficie terrazzo = 9,70 mq	
Superficie locale caldaia = 5,00 mq	
Superficie corte graffata = 194,00 mq	

Immobili nn. 2 - 3 - 4

Durante il sopralluogo (Cfr. All. A/5) si è constatato che tali immobili sono porzioni di terreno con destinazione urbanistica – città consolidata a densità bassa (Cfr. All.

D/2), di fatto utilizzati come corte comune del fabbricato residenziale – immobile 1, sono contigue alla piccola corte (graffata) di pertinenza, si possono considerare un tutt'uno con la stessa, ciò si evince anche dall'atto di compravendita (Cfr. All. E/1); poiché le suddette porzioni di terreno identificate catastalmente dalle attuali p.lle 440 di 210 mq, 438 di 255 mq e 601 di 420 mq, tutte generate da frazionamenti di particelle derivanti dall'originaria p.lla 83, non presentano delimitazioni e sistemazioni rispecchianti i confini catastali (Cfr. All. B/1), verranno considerate e descritte come un unico immobile, assimilato quindi alla corte comune del fabbricato (Cfr. All. E/1).

Da tali terreni, in particolare dalla p.lla 601 (Cfr. B/1) avviene l'accesso al compendio pignorato, tramite un cancello in ferro pedonale-carrabile non comandato elettricamente, in scarso stato di manutenzione (Foto n. 36); un altro cancello carrabile è presente nella parte a valle del fabbricato, raggiungibile anche dalla strada comunale, tramite una parte della corte che costeggia lateralmente il fabbricato, avente una larghezza nel punto più stretto di circa 2 metri (Foto n. 37).

La corte si presenta delimitata in parte con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro arrugginita, in parte con muretto in cemento e sovrastante rete metallica, a valle del fabbricato (Foto n. 38); presenta parti pavimentate in cemento, compresa la rampa che conduce alla parte sottostante del fabbricato (Foto nn. 39 e 40). Parte della corte antistante il fabbricato, in particolare la p.lla 601, è sistemata a verde con varie essenze naturali ed alcuni alberi ad alto fusto (Foto nn. 3 e 38); nella gran parte delle p.lle 438 e 440, nella zona a valle del fabbricato, sono presenti alberi da frutto, due bomboloni, di cui uno dismesso ma non rimosso e l'altro a GPL, attualmente a servizio dell'intero fabbricato (Foto nn. 41, 42 e 43) ed un vecchio forno a legna in disuso (Foto n. 44).

La sistemazione dell'intera corte, sia in cemento che a verde, si presenta priva di cura, con presenza di erbacce ed in pessimo stato di manutenzione, con materiali accantonati in alcune zone.

Ricadente sul terreno contraddistinto dalla p.lla 601, nella zona in corrispondenza dell'accesso al compendio pignorato, è presente un locale deposito in muratura (Foto nn. 36 e 45) con altezza al colmo di circa 2,75 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, la raccolta delle acque meteoriche avviene tramite grondaie in lamiera e discendenti in plastica; il locale presenta pavimento in cemento, pareti intonacate e porta di accesso in ferro larga 2 metri, una superficie commerciale di circa 18,50 mq, è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie (Foto nn. 46).

Ricadente sia sulla p.lla 601 che sulla 440, a valle della rampa di accesso alla parte retrostante del fabbricato, è presente un altro locale deposito (Foto nn. 39, 47 e 48) con struttura in blocchi di cemento, con altezza al colmo di circa 3,10 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, la raccolta delle acque meteoriche avviene tramite grondaie in lamiera prive di discendenti; il locale presenta pavimento in cemento e porta di accesso larga circa 3,60 metri, una superficie commerciale di circa 26,50 mq, è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie (Foto n. 49).

La *superficie commerciale* della corte - immobili 2, 3 e 4 - è ottenuta dalla sommatoria delle superfici catastali delle particelle 440 di 210 mq, 438 di 255 mq e 601 di 420 mq, al netto della sagoma dei due locali deposito, per un totale di 840 mq.

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/11 e B/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza degli immobili (Cfr. All. E/1), e soprattutto dopo aver effettuato il sopralluogo presso gli immobili, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali dei beni pignorati, eccetto la toponomastica del fabbricato – immobile 1, oggi Via Maria Montessori n. 6 (Cfr. All. D/4), anziché Località Cappelle Sottane, che ha in precedenza individuato l'immobile 1.

3.6 Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per

Le altre difformità riscontrate in sede di sopralluogo (demolizione del corpo scala interno, chiusura di una porta interna al piano terra, realizzazione di una scala esterna), non si includono nella regolarizzazione, poiché per esse è stata prevista la messa in pristino dello stato dei luoghi (Cfr. Par. 3.8).

Immobile n. 2

La situazione catastale dell'immobile 2 documentata dalla visura storica acquisita in data 02 maggio 2024 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 440, qualità seminativo, classe 1, superficie 210 m², Reddito dominicale € 1,14, Reddito agrario € 0,43, proprietarie per diritti 3/5 e 2/5 di piena proprietà rispettivamente, le Sig.re  nata a 

Immobile n. 3

La situazione catastale dell'immobile 3 documentata dalla visura storica acquisita in data 02 maggio 2024 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 438, qualità seminativo, classe 1, superficie 255 m², Reddito dominicale € 1,38, Reddito agrario € 0,53, proprietarie per diritti 3/5 e 2/5 di piena proprietà rispettivamente, le Sig.re  nata a 

Immobile n. 4

La situazione catastale dell'immobile 4 documentata dalla visura storica acquisita in data 02 maggio 2024 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 601, qualità seminativo, classe 1, superficie 420 m², Reddito dominicale € 2,28, Reddito agrario € 0,87, proprietarie per

diritti 3/5 e 2/5 di piena proprietà rispettivamente, le Sig.re ~~.....~~ Accunta nata a

~~.....~~ 01-1054 - D. n. T.

Nonostante il condono edilizio (Cfr. All. D/5, ...,D/9) i locali deposito, che insistono sull'area di corte, in particolare uno ricadente sulla particella 601 (immobile 4) ed uno in parte sulla particella 601 ed in parte sulla 440 (immobile 2), non risultano censiti nel catasto fabbricati, pertanto per la regolarizzazione catastale è necessario procedere alla elaborazione/presentazione di apposito Tipo Mappale, atto all'inserimento in mappa delle pertinenze esterne al fabbricato ed al successivo censimento in catasto fabbricati delle stesse, previa presentazione di DOCFA telematico a mezzo SISTER, per un costo complessivo, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori, pari a circa 1.800,00 €.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il compendio pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Mendicino (CS), in zona ATU Cappelli 1 TU (Territorio urbanizzato) – Città consolidata a densità bassa e Classe 3 ossia fattibilità con consistenti limitazioni), di cui si allega uno stralcio del P.S.C. – Piano Strutturale Comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 15.06.2023 (Cfr. All. D/1) ed un estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU (Cfr. All. D/3), acquisiti dal sito del Comune di Mendicino (CS) – sezione Atti e Documenti - P.S.C.

In particolare, la zona TU comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanze dai centri storici del PSC, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice e con miglioramento efficienza energetica, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. In tale sottoambito sono consentiti i seguenti usi: residenziali, alberghieri, non residenziali e commerciali, artigianali e produttivi, servizi e attrezzature pubbliche e private di uso pubblico. Nel caso specifico si parla di città consolidata a densità bassa con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF = 0,70 mc/mq;

Hmax = 7,00 m;

NL = 2;

DS = allineamento al filo degli edifici circostanti (minimo m 6,00);

De = m 10,00 (fra pareti finestrate, la metà della somma delle altezze dei due edifici, minimo m 10,00);

Dc = Hmax/2 (minimo m 5,00. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente costruzione del vicino sul confine, ovvero nel caso di presentazione di progetto unitario);

RC = 1/4;

Ip = > 50%.

3.8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito

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

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

Immobile n. 1: Immobile identificato catastalmente al foglio 5 del Comune di Mendicino (CS), p.lla 82, categoria A/2

Il fabbricato residenziale pignorato, originariamente fabbricato rurale, la cui costruzione è antecedente al 1967, così come si evince dalla documentazione acquisita (Cfr. All. E/1) e visionata (Cfr. E/2 e E/3), è stato sottoposto a lavori di ristrutturazione e recupero conformemente alla Concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 10.05.1996, rilasciata dal Sindaco del Comune di Mendicino (CS) (Cfr. All. D/5), vista l'istanza prot. n. 2886 del 29.04.1986 presentata dal Sig. [REDACTED] (Cfr. All. D/6). La sanatoria ha riguardato l'esecuzione dei seguenti lavori: cambio di destinazione d'uso, da deposito ad abitazione, del piano seminterrato per mq 91,24 netti e del piano secondo, da soffitta ad abitazione, per mq 88,04 netti. Realizzazione di un portico al piano primo e di un terrazzo al piano secondo. La sanatoria ha interessato anche la realizzazione di un garage con corpo di fabbrica a sé stante, ricadente sull'immobile p.lla 601 (ex 442, ex 270, ex 83), ed un locale di sgombero, così come indicato nella didascalia della documentazione fotografica allegata al condono edilizio (Cfr. All. D/9), ricadente in parte sulla p.lla 601 e in parte sulla p.lla 440, tutte generate da frazionamenti di particelle derivanti dall'originaria p.lla 83.

In data 04.07.1997 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Mendicino (CS) a richiesta del Sig. [REDACTED] l'autorizzazione di abitabilità prot. n. 4774, dell'unità immobiliare sita in C.da Cappelli Inferiore, riportata in catasto al foglio 5 mappale n. 82 (Cfr. All. D/9).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto (piante, prospetti, sezioni e relazione tecnica) per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo, si rileva:

1. la demolizione del vano scala interno di collegamento di tutti i piani (Cfr. All. B/3 e D/7) con la messa in opera di nuovi solai e la creazione di vani-servizio/ripostiglio in corrispondenza dello stesso, per tutti e tre i piani;
2. messa in opera di una scala esterna in ferro a due rampe per garantire l'accesso al piano secondo, dopo la demolizione del vano scala interno;
3. chiusura di una porta interna al piano terra, dalla quale si accedeva ad un vano collegato al resto del piano, oggi raggiungibile solo dall'esterno;
4. lievi variazioni di carattere prospettico per la modifica di alcune aperture esterne sulle pareti perimetrali;
5. lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne, con conseguente diversa distribuzione e destinazione di alcuni ambienti.

Per l'abuso n. 1, realizzato in assenza di titolo abilitativo, tenuto conto che compromette la staticità e la sicurezza dell'intera struttura ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, nonché la conformità al titolo abilitativo assentito ed alla normativa urbanistica vigente, si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi, quindi il ripristino del vano scala di collegamento di tutti i piani.

L'importo delle lavorazioni necessarie per la messa in pristino dello stato dei luoghi, per la rimozione della scala esterna in ferro a due rampe non prevista in progetto, per la riapertura della porta interna al piano terra (demolizioni, rifacimenti, rimozioni, finiture e opere accessorie per dare l'opera a perfetta regola d'arte, ecc.), ammonta

complessivamente ad € 25.000,00 comprensivo di competenze tecniche per la presentazione del titolo abilitativo ed oneri accessori.

Gli abusi 4 e 5 sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni; i costi presunti per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo in sanatoria tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale ammontano a circa € 2.500,00 comprensivo di competenze tecniche, oblazione ed oneri accessori.

Per il fabbricato, come precedentemente riportato, è stata rilasciata in data 04.07.1997 l'autorizzazione di abitabilità prot. n. 4774 (Cfr. All. D/9), tuttavia a seguito delle difformità riscontrate è necessario, dopo la regolarizzazione degli abusi e l'aggiornamento catastale, richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA).

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

frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Relativamente agli immobili pignorati la sottoscritta ha ritenuto opportuno formare un unico lotto, previa la messa in pristino dello stato dei luoghi, atteso che:

- l'abuso n. 1 rilevato (Cfr. Par. 3.8), che aveva reso i tre piani del fabbricato indipendenti ed utilizzati, alla data del sopralluogo, come tre appartamenti differenti, compromette la staticità e la sicurezza dell'intera struttura ai sensi delle Norme Tecniche per le Costruzioni NTC 2018, nonché la conformità al titolo abilitativo assentito ed alla normativa urbanistica vigente;

- le tre porzioni di terreno (p.lle 601, 440 e 438) - immobili 2, 3 e 4 - sono di fatto utilizzate e sistemate come corte dell'intero fabbricato, sono un tutt'uno con la corte graffata del fabbricato; su di esse insistono altresì due pertinenze del fabbricato (locali deposito).

Pertanto il lotto è costituito da un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre piani oltre soffitta, con circostante corte e due locali deposito.

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

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

Anche se sono presenti quote indivise l'intero compendio **non** risulta pignorato solo pro quota; lo stesso appartiene alle ~~Sig.re Pontillo Assunta e Sig.re~~ ~~Torrese~~, esegutate, per le quote rispettivamente di 3/5 e 2/5 di piena proprietà, quindi risulta pignorato per l'intero (Cfr. All. E/1).

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

esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Immobili 1-2-3 piena proprietà per la quota di 3/5 in capo a ~~Dantilla Accunta~~ e per la quota di 2/5 in capo a ~~Rosalia~~.

I beni pignorati - foglio 5 p.lle 82, 438 (ex 83) e 440 (ex 268 già 83) - sono pervenuti alle Sig.re ~~P...~~, esegutate, per le quote rispettivamente di 3/5 e 2/5 di piena proprietà, dai Sig.ri ~~...~~ con atto di compravendita a rogito Notaio Anna Calvelli del 28 dicembre 2004, rep. n. 6931, trascritto a Cosenza il 29 dicembre 2004 ai nn. 26005/37044 (Cfr. All. E/1 e C/1,..., C/5). I beni sono pervenuti al Sig. ~~Pease Luigi~~, in regime di comunione legale con la Sig.ra ~~N...~~ in parte con atto di Donazione e Cessione a rogito Notaio Goffredo Luigi del 12 luglio 1971 rep. 193154 (Cfr. All. E/2) ed in parte con atto di compravendita a rogito Notaio Micciulli Nicola del 10 settembre 1975 rep. 298 (Cfr. All. E/3).

Pertanto il titolo legittimante il possesso dei beni - Compravendita del 2004 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2024).

Alla data del sopralluogo del 25 giugno 2024 (Cfr. All. A/5) l'immobile **1** risultava abitato al piano primo dal Sig. ~~R...~~, esegutata, senza alcun titolo registrato legittimante la detenzione del bene; i piani terra e secondo invece risultavano abitati e/o nella disponibilità dell'esecutata Sig. ~~...~~, esegutata, con la propria famiglia. Gli immobili **2** e **3** risultavano utilizzati di fatto dagli esegutati, come corte comune del fabbricato.

Immobile 4 piena proprietà per la quota di 3/5 in capo a [REDACTED]
quota di 2/5 in capo a [REDACTED]

Il bene pignorato - foglio 5 p. Il 601 (ex 442 già 270) - è pervenuto alle Sig.re [REDACTED]
A [REDACTED], esegutate, per le quote rispettivamente di 3/5 e 2/5 di piena
proprietà, dai Sig.ri [REDACTED] e Paolo con atto di compravendita a
rogito Notaio Anna Calvelli del 28 dicembre 2004, rep. n. 6931, trascritto a Cosenza il
29 dicembre 2004 ai nn. 26006/37045 (Cfr. All. E/1 e C/1, C/2, C/3, C/6, ..., C/9). Il
bene è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED]
con atto di compravendita a rogito Notaio Riccardo Scornajenghi del 12 ottobre 1993,
rep. n. 18236, trascritto a Cosenza il 10 novembre 1993 ai nn. 26834/23083 (Cfr. All.
C/6, ..., C/9). Alla data del sopralluogo del 25 giugno 2024 (Cfr. All. A/5) l'immobile **4**
risultava utilizzato di fatto dagli esegutati, come corte comune del fabbricato e strada
di accesso allo stesso.

Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

Giusto verbale dell'udienza del 06 giugno 2024 innanzi alla S.V.I. (Cfr. All. A/3), la
sottoscritta ha verificato la congruità dell'importo offerto, si ritiene pertanto di
aumentare tale importo a 300,00 € mensili.

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

Gli immobili pignorati non sono occupati dal coniuge separato. Si rimanda ai
Par. 3.10 e 3.11.

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

Il compendio pignorato, così come attestato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici (Cfr. All. D/4).

Durante le operazioni di sopralluogo si è accertato che non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

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

Sui beni non gravano spese di alcun genere.

3.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e

analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il

metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio della città di Mendicino (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni similari (borsino immobiliare.it, ecc).

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.

L'intero compendio pignorato – fabbricato con circostante corte e due locali deposito - è sito a Mendicino (CS) alla Via Maria Montessori n. 6, ex Località Cappelle Sottane, zona ubicata a circa 6 km dal centro cittadino di Cosenza, nella cui adiacenza sono presenti numerose aree a carattere residenziale ed altamente commerciale, attrezzature sociali e servizi. Dista dallo svincolo dell'autostrada SA-RC (uscita Cosenza Sud) circa 9 km, circa 3 km dalla sede Comunale di Mendicino, circa 6 km dall'ospedale civile di Cosenza; è raggiungibile da Cosenza percorrendo la S.P. 45, continuando, dopo l'attraversamento delle Contrade Rosario e Pasquali, sulla S.P. 45 per circa 700 metri dall'incrocio con la S.P. 81, svoltando a destra e percorrendo infine circa 300 metri della strada comunale Via Maria Montessori.

Immobile 1 - fabbricato

Al fine di definire il più probabile valore di mercato del fabbricato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della

zona in cui è ubicato, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, l'autonomia del bene, la presenza della soffitta, anche se in parte non praticabile, la presenza della corte di pertinenza.

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

Valore unitario a metro quadrato =810,00 €/mq

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

Valore base di stima del lotto =810,00 €/mq x 420,00 mq =340.200,00 €

In definitiva il prezzo base del fabbricato è pari a:

Valore base di stima	€	340.200,00
Sottrazione del 15%	€	51.030,00
Costi per la messa in pristino e per sanare le difformità urbanistiche	€	27.500,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	750,00
PREZZO BASE	€	260.920,00

Immobili 2, 3 e 4 – ulteriore area di corte e locali deposito

Per la corte avente una superficie commerciale pari a 840 mq (Cfr. par. 3.4) si considera un prezzo unitario pari a 35,00 €/mq, che tiene conto in particolare dello stato cura e della sistemazione.

Per i due locali deposito aventi superfici commerciali pari a 18,50 mq e 26,50 mq si considera un prezzo unitario pari a 290,00 €/mq, che tiene conto delle caratteristiche costruttive e di rifinitura, dello stato di conservazione e manutenzione, della consistenza e della dotazione di impianti.

Nonostante il condono edilizio (Cfr. All. D/5,...,D/9) i locali deposito, che insistono sull'area di corte, non risultano censiti nel catasto fabbricati, pertanto per la regolarizzazione catastale - Cfr. Par. 3.6 a cui si rimanda - è necessario un costo complessivo, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori, pari a circa 1.800,00 €.

Il prezzo base degli immobili 2, 3 e 4 – ulteriore area di corte e locali deposito è pari a:

Valore base di stima della ulteriore area di corte	€	29.400,00
Valore base di stima del locale deposito con superficie pari a 18,50 mq	€	5.365,00
Valore base di stima del locale deposito con superficie pari a 26,50 mq	€	7.685,00
Costi per la regolarizzazione catastale	€	1.800,00
PREZZO BASE	€	40.650,00

In definitiva il prezzo base dell'intero lotto costituito da un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre piani oltre soffitta, con circostante corte e due locali deposito è pari a **Euro 301.570,00**.

3.15 Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda

proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	
Descrizione e Composizione	<p>Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione che si sviluppa su tre piani oltre soffitta, con circostante corte e due locali deposito, siti a Mendicino (CS) alla Via Maria Montessori n. 6, ex Località Cappelle Sottane.</p> <p>Il piano terra del fabbricato è composto da un vano – cucina, per la predisposizione degli impianti, da un disimpegno, da un bagno realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da altri due vani; tale piano con superficie calpestabile pari a circa 74,50 mq, presenta altezza variabile da 2,28 m a 2,48 m. Nella parte retrostante del piano sono presenti due vani, non collegati ai precedenti, privi di pavimento e finiture, con altezze di circa 1,50 m, per una superficie lorda di circa 40 mq. Sempre al piano terra del fabbricato è presente un altro vano indipendente - locale caldaia, per una superficie lorda di circa 5,00 mq.</p> <p>Il piano primo del fabbricato è composto da un soggiorno, da una cucina, da due camere da letto, in una delle quali è presente una cabina armadio realizzata con una tramezzatura in cartongesso, da due bagni, uno dei quali realizzato al posto del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da un corridoio; sono presenti altresì due balconi aventi superfici calpestabili di circa 9,00 mq e 4,60 mq ed un portico avente una superficie calpestabile di circa 9,70 mq. Tale piano presenta altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 90,00 mq.</p> <p>Il piano secondo del fabbricato è composto da una cucina-soggiorno, da tre camere da letto, in due delle quali sono presenti cabine armadio realizzate con tramezzature in cartongesso, da un bagno, da un ripostiglio realizzato al posto di una rampa del corpo scala originario, di cui si prevede il ripristino e da un corridoio; sono presenti altresì due balconi aventi superfici calpestabili di circa 9,00 mq e 4,60 mq ed un terrazzo avente una superficie calpestabile di circa</p>

	<p>9,70 mq. Tale piano presenta altezza pari a 2,82 metri e superficie calpestabile pari a circa 92,00 mq. Da tale piano si accede tramite una scala interna ad una soffitta, con altezza massima in corrispondenza del colmo pari a circa 2 metri, completamente allo stato rustico, priva di impianti e di qualsiasi finitura, in parte non praticabile, con altezza media inferiore ad 1,50 metri.</p> <p>Il fabbricato presenta una superficie commerciale complessiva pari a circa 420,00 mq.</p> <p>La corte si presenta delimitata in parte con muretto in cemento e sovrastante ringhiera in ferro arrugginita, in parte con muretto in cemento e sovrastante rete metallica, a valle del fabbricato; presenta parti pavimentate in cemento, compresa la rampa che conduce alla parte sottostante del fabbricato. Parte della corte antistante il fabbricato, è sistemata a verde con varie essenze naturali ed alcuni alberi ad alto fusto; nella zona a valle del fabbricato, sono presenti alberi da frutto, due bomboloni, di cui uno dismesso ma non rimosso e l'altro a GPL, attualmente a servizio dell'intero fabbricato ed un vecchio forno a legna in disuso. La sistemazione dell'intera corte, sia in cemento che a verde, si presenta priva di cura, con presenza di erbacce ed in pessimo stato di manutenzione, con materiali accantonati in alcune zone.</p> <p>Sull'area di corte insistono due locali deposito, uno in corrispondenza dell'accesso al compendio pignorato, con struttura in muratura, altezza al colmo di circa 2,75 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, pavimento in cemento, pareti intonacate e porta di accesso in ferro larga 2 metri, per una superficie commerciale di circa 18,50 mq; è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie.</p> <p>L'altro locale deposito è posizionato a valle della rampa di accesso alla parte retrostante del fabbricato, presenta struttura in blocchi di cemento, altezza al colmo di circa 3,10 metri, copertura a falda con manto in tegole poggiate su una struttura in legno, pavimento in cemento e porta di accesso larga circa 3,60 metri, per una superficie commerciale di circa 26,50 mq; è dotato di impianto elettrico ed alla data del sopralluogo si presentava occupato da masserizie varie.</p> <p>La corte (p.lle 440, 438 e 601) al netto della sagoma dei due locali deposito, presenta una superficie pari a circa 840 mq.</p>
Ubicazione	Mendicino (CS) alla Via Maria Montessori n. 6, ex Località Cappelle Sottane

Dati Catastali	<p>N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 82, categoria A/2, classe 2, consistenza 15 vani, superficie catastale totale 365 m² escluse aree scoperte 355 m², rendita 1.394,43 €, Località Cappelle Sottane, piano T-1-2;</p> <p>N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 440, qualità seminativo, classe 1, superficie 210 m², Reddito dominicale € 1,14, Reddito agrario € 0,43;</p> <p>N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 438, qualità seminativo, classe 1, superficie 255 m², Reddito dominicale € 1,38, Reddito agrario € 0,53;</p> <p>N.C.T. del Comune di Mendicino (CS), foglio n. 5, particella 601, qualità seminativo, classe 1, superficie 420 m², Reddito dominicale € 2,28, Reddito agrario € 0,87.</p>
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	<p>Proprietarie per diritti 3/5 e 2/5 di piena proprietà rispettivamente, le Sig.re Pentillo Assunta nata a Quindici (CS) il 13.04.1951 e Pentillo Assunta e Gossone il 13.05.1979</p>
Occupazione	<p>Alla data del sopralluogo il piano primo del fabbricato risultava abitato dal Sig. Rossi Francesco Paolo, fratello della Signora Rossi Teresa, eseguita, senza alcun titolo registrato legittimante la detenzione del bene; i piani terra e secondo invece risultavano abitati e/o nella disponibilità dell'esecutata Sig.ra Pentillo Assunta, eseguita, con la propria famiglia. Il resto del compendio risultava utilizzato dagli esecutati.</p>
Prezzo Base	<p style="text-align: right;">€ 301.570,00</p>

4. CONCLUSIONI

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

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti, certificati, attestazioni e verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con mail del 02 maggio 2024 al notaio in Rende (CS) Dott.ssa Anna Calvelli per acquisizione atto pubblico
2. Richiesta con PEC del 10 maggio 2024 all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) per richiesta documentazione tecnica
3. Verbale udienza del 06 giugno 2024
4. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:00 del 25 giugno 2024 con PEC e raccomandate A/R del 15 giugno 2024
5. Verbale di sopralluogo del 25 giugno 2024
6. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche degli immobili di interesse, per il fabbricato anche nel catasto terreni
3. Planimetria catastale del fabbricato

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

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ~~Pentillo Assunta~~
2. Visure ipotecarie in forma integrale - Sig.ra ~~Pentillo Assunta~~
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ~~RS~~
4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ~~Peluso Luigi~~
5. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ~~Nada Galina~~
6. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ~~Peluso Emanuele~~
7. Visure ipotecarie in forma integrale - Sig. ~~Peluso Emanuele~~
8. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ~~Peluso Eugenio~~
9. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. ~~Peluso Paolo~~
10. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.la 82
11. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.la 83

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - PSC - Comune di Mendicino (CS)
2. Certificato di destinazione urbanistica
3. Estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU
4. Attestazione del Responsabile del Settore Urbanistica – Comune di Mendicino (CS)
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 33 del 10.05.1996
6. Istanza prot. n. 2886 del 29.04.1986 presentata dal Sig. ~~XXXXXXXXXX~~
7. Planimetrie del fabbricato - p.lla 82 depositate presso l'Ufficio tecnico
8. Documentazione fotografica allegata al condono edilizio
9. Autorizzazione di abitabilità prot. n. 4774 del 04.07.1997

- **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio Anna Calvelli del 28 dicembre 2004, rep. n. 6931
2. Visura presso l'Archivio Notarile dell'atto di Donazione e Cessione a rogito Notaio Goffredo Luigi del 12 luglio 1971 rep. 193154
3. Visura presso l'Archivio Notarile dell'atto di compravendita a rogito Notaio Micciulli Nicola del 10 settembre 1975 rep. 298

- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetrie fabbricato – p.lla 82 – PT, P1, P2
2. Planimetrie locali deposito

- **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 49 fotografie**

Rogliano (CS), 13 agosto 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Tiziana Tucci