

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-**

**Procedura Esecutiva N. 210/2021 R.G.E.**

**BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**

**C/**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**



## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**Procedura Esecutiva N. 210/2021 R.G.E.**

**BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A.**

**C/**

**Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Familiari**

### **1. PREMESSA**

Con decreto del 12.07.2022 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, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

### **2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Per avviare le operazioni di consulenza in data 14 luglio 2022 la sottoscritta ha inoltrato una richiesta presso l'archivio notarile di Cosenza, per acquisire l'atto di



provenienza dell'immobile pignorato sito in Rende (CS) (Cfr. All. E/1); tale atto è stato ritirato presso l'archivio il 02 agosto 2022.

Nei giorni 19 luglio, 03 agosto e 05 settembre 2022 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., la visura storica dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati (Cfr. All. B/2) che nel catasto terreni (Cfr. All. B/3); a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato (Cfr. All. B/4), ha acquisito ancora, elaborato planimetrico (Cfr. All. B/5) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/6).

In data 03 agosto 2022 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/1, C/2 e C/5).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente dell'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 05 agosto 2022 (Cfr. All. A/1), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (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.

Con PEC del 26 agosto 2022 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. A/2) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile e l'eventuale estratto di matrimonio con annotazioni dell'esecutata (Cfr. All. A/3), dal momento che non risultavano depositati dal creditore.

In data 06 settembre 2022, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rende (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato; tali copie (Cfr. All. D/3,...,D/4) sono pervenute tramite PEC del 12 settembre 2022, previo pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti amministrativi pari a € 62,80, effettuato con bonifico del 06 settembre 2022 (Cfr. All. A/4).

Con PEC del 20 settembre 2022 (Cfr. All. A/5) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 16:30 del 30 settembre 2022 presso l'immobile pignorato, in Rende (CS).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 30 settembre 2022 (Cfr. All. A/6), alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_ eseguita, che ha predisposto quanto necessario



per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima ed all'Avv. Mariafrancesca Ciardullo, in qualità di custode giudiziario, 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 eseguire tutti i rilievi metrici e dettagliate ritrazioni fotografiche.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione contenuta nel verbale di conferimento dell'incarico, ha provveduto a trasmettere copia della relazione al creditore tramite PEC ed all'esecutato a mezzo di raccomandata A/R on line (Cfr. All. A/7), con invito a far pervenire alla sottoscritta eventuali note rispettivamente entro il 10° ed il 20° giorno, antecedenti l'udienza fissata per la determinazione delle modalità di vendita del compendio staggito.

### **3. CONTROLLO PRELIMINARE DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

*"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*



*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*



*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., pertanto ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali le visure storiche dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2 e B/3), e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare le visure ipotecarie per dati anagrafici, di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari dei beni in questione (Cfr. All. C/1, C/2 e C/5).

La certificazione risale ad atti trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (2021).

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.



Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutata, pertanto, con PEC del 26 agosto 2022 all'Ufficio di Stato civile del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. A/2) la sottoscritta ha richiesto il certificato di stato civile e l'eventuale estratto di matrimonio con annotazioni (Cfr. All. A/3); l'esecutata risulta nubile.

#### **4. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

*4.1 Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento con destinazione abitazione di tipo civile (A/2) con annessa corte di pertinenza esclusiva, posto al piano seminterrato di un fabbricato residenziale, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 19 luglio 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Rende (CS), foglio n. 8, particella 173, sub 3 graffato con il sub 4 (corte), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 205 m<sup>2</sup>, rendita 560,36 €, Via Sinsicura SNC, piano S1-T, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra nata a

Dall'esame della planimetria catastale (Cfr. All. B/4), dell'elaborato planimetrico (Cfr. All. B/5), dell'elenco subalterni (Cfr. All. B/6), dall'atto di provenienza dell'immobile





(Cfr. All. E/1), nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il sub 4 ossia la corte di pertinenza esclusiva per il lato antistante l'ingresso dello stesso, a nord con il sub 5 - corte comune a tutti i sub, lungo il lato est con il sub 6 - corte comune ai sub 1 e 2, lungo il lato sud con il sub 6, p.lla 164 e terrapieno.

***4.2 Provveda l'esperto ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.***

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Rende (CS) – Contrada Vanni, località Dattoli, raggiungibile dall'autostrada del Mediterraneo (distante circa 7,0 km), uscendo allo svincolo di Cosenza Nord, proseguendo in direzione Paola lungo la SS 107 Silana-Crotonese, svincolando a destra dopo circa 4,0 km per Via Svevia, proseguendo per Via della Chiesa ed infine Via Alessandro Magno.

In fabbricato è ubicato in zona agricola (Foto nn. 1, 2 e 3), nelle immediate vicinanze del fulcro dell'attività commerciale, direzionale ed accademica della provincia di Cosenza, a circa 3,4 km dall'Università della Calabria, a circa 7,0 km dal Centro commerciale "Marconi", a circa 6,2 km dall'Istituto Comprensivo Statale Rende n. 2, a circa 7,5 km dal Liceo classico Gioacchino da Fiore e dal Municipio di Rende, a 7,2 km



dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza e guardia medica nel centro storico di Rende.

Il fabbricato confina con la pertinente corte per tutti e quattro i lati (Cfr. All. B/5 e Foto nn. 4,...,8); si sviluppa su tre livelli fuori terra oltre piano seminterrato; i piani terra, primo e secondo sono collegati da una scala interna a cui si accede da una piccola scala esterna posta sul prospetto lato sud (Foto n. 7).

Il fabbricato residenziale risulta costruito con struttura portante in cemento armato, i solai in cemento armato sono del tipo misto gettati in opera con travetti e laterizi; la copertura è realizzata a tetto con manto in coppi, la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda, scossaline e discendenti in lamiera.

Il fabbricato si presenta esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione, intonacato e pitturato in arancio, con presenza di rivestimenti in pietra lungo il prospetto est, prospiciente la strada comunale (Foto nn. 6 e 9).

La circostante corte, in parte comune a tutti i sub, in parte di pertinenza esclusiva (Cfr. All. B/5 e B/6) si presenta con zone pavimentate con battuto di cemento, altre con ghiaia, risulta parzialmente delimitata con muri di sostegno in cemento armato e muri in blocchi di calcestruzzo con sovrastante recinzione con pali e rete metallica (Foto nn. 5,...,8). Al fabbricato si accede da un cancello carrabile in ferro tramite una strada in battuto di cemento sulla quale insiste una servitù di passaggio (Foto n. 10 e Cfr. All. E/1).

L'immobile oggetto di stima, appartamento per civile abitazione, presenta accesso in Contrada Vanni 120A (Cfr. All. A/3 e Foto n. 4) ed è posto al piano seminterrato del fabbricato descritto; confina con il sub 4, ossia la corte di pertinenza esclusiva, per il lato antistante l'ingresso dello stesso, a nord con il sub 5 - corte comune a tutti i sub,



lungo il lato est con il sub 6 - corte comune ai sub 1 e 2, lungo il lato sud con il sub 6, p.lla 164 e terrapieno (Foto nn. 4,...,7).

L'unità immobiliare è composta da un soggiorno-salone (Foto nn. 11,...,14) dal quale si accede ad un bagno (Foto n. 15), da una cucina (Foto n. 16), da un ripostiglio-lavanderia (Foto n. 17), da tre camere da letto (Foto nn. 18,...,20), da una delle quali si accede ad un bagno (Foto n. 21) e ad una cabina armadio-spogliatoio (Foto n. 22), da un altro bagno (Foto n. 24) e da un corridoio (Foto n. 25), è presente altresì un locale tecnico (Foto n. 26) ed una corte di pertinenza esclusiva antistante il prospetto ovest dell'immobile, in parte pavimentata con battuto di cemento, in parte non sistemata - incolta (Foto nn. 4 e 27), con una superficie di circa 96,00 mq, desunta dalla documentazione catastale in atti (Cfr. All. B/1 e B/4), essendo la stessa priva di confini recintati.

All'appartamento (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 166,40 mq ed altezza pari a circa 2,53 m, si accede direttamente dalla corte di pertinenza esclusiva tramite un portoncino in PVC blindato di colore bianco (Foto n. 4). I pavimenti sono costituiti da gres porcellanato sia nella zona giorno che nella zona notte, eccetto nei bagni in materiale ceramico; gli infissi interni sono costituiti da porte a scrigno in legno laccato di colore bianco; gli infissi esterni sono in alluminio di color bianco con vetrocamera, con presenza di elementi oscuranti costituiti da persiane alla romana in alluminio color bianco lungo i prospetti lati nord ed ovest (Foto nn. 4 e 5), lungo il lato est gli infissi sono posti ad un'altezza dal pavimento pari a circa 1,80 m e sono privi di elementi oscuranti (Foto n. 6), sono presenti soglie in marmo e zanzariere.

Dall'ampio soggiorno-salone in cui è presente un armadio a muro vicino il portone di ingresso (Foto n. 11) ed un caminetto (Foto n. 12), si accede ad un piccolo bagno



con pavimento in materiale ceramico e rivestimento con decorazioni 3d con carta da parati, fornito di lavabo, bidè e wc (Foto n. 15), con aerazione di tipo naturale tramite un finestrino alto. Dalla cucina si accede ad un vano adibito a ripostiglio-lavanderia, in cui è presente una vaschetta ed una lavatrice (Foto n. 17). Si evidenzia la presenza di tracce di infiltrazioni di acqua nella cucina e nel soggiorno-salone lungo il prospetto ovest, in corrispondenza dei balconi dell'appartamento del piano sovrastante (Foto n. 4).

Il bagno nella zona notte con accesso da una camera da letto (Foto n. 21) presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in materiale ceramico con presenza di mosaici, elementi decorativi e piastrelle decorative quasi a tutt'altezza, è fornito di ampia doccia, lavabo, bidè e wc (Foto n. 22); l'aerazione è di tipo naturale tramite un finestrino alto.

Il bagno nella zona notte con accesso dal corridoio presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in materiale ceramico con presenza di mosaici, elementi decorativi, adesivi murali quasi a tutt'altezza, è fornito di ampia doccia, vasca idromassaggio, lavabo, bidè e wc sospesi (Foto n. 24), in esso è presente un termoarredo in acciaio cromato; l'aerazione è di tipo naturale tramite un finestrino alto.

E' presente altresì un locale tecnico con ingresso largo 90 cm privo di infisso, a ridosso del muro di sostegno, con pareti semplicemente intonacate e privo di pavimento, in cui è presente la stufa a pellet-idro e l'impianto di autoclave (Foto n. 26). L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una stufa a pellet-idro (Foto n. 26) con sistema di riscaldamento a



pavimento; sono presenti climatizzatori sia nella zona giorno che nella zona notte ed un caminetto nell'ampio soggiorno-salone; è altresì presente un impianto autoclave (Foto n. 26).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando la superficie del locale tecnico e della corte di pertinenza esclusiva per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 200,74 mq	<b>Superficie commerciale = 213,30 mq</b>
Superficie locale tecnico = 11,80 mq	
Superficie corte di pertinenza esclusiva sub 4 = 96,00 mq	

Essendo il proprietario una persona fisica, la vendita dell'immobile non risulta soggetta ad IVA.

***4.3 Provveda l'esperto ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.***

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. D/3, ..., D/6), dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1) e dalla documentazione catastale acquisita (Cfr. All. B/2, ..., B/3) si evince che la costruzione del fabbricato di cui fa parte il bene pignorato è avvenuta posteriormente al 1967.

***4.4 Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale***



*assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Rende (CS), in zona E agricola, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. e le relative Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/1), estratti dal Geoportale *on line* del Comune di Rende (CS).

La particella 173 su cui insiste il fabbricato ricade in zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale, ricade altresì in zona sottoposta a rischio R3 del "Vincolo PAI" per una superficie del 7,78%; si allegano gli stralci delle zone estratti dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/2).

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



Il fabbricato di civile abitazione di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n. 79 del 12.04.2005, rilasciato dal Dirigente Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) alla Sig.ra

(Cfr. All. D/3).

In data 30.09.2008 veniva rilasciato dal Dirigente Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) alle Sig.re il Permesso di Costruire n. 230 per il completamento dei lavori di un fabbricato autorizzato con concessione n. 79/05 (Cfr. All. D/4).

In data 10.06.2014 veniva rilasciato dal Dirigente Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) alla Sig.ra per l'immobile di sua proprietà sul foglio 8 particella 173, il Permesso di Costruire n. 59 per il completamento dei lavori del piano seminterrato e cambio della destinazione d'uso ad abitazione (Cfr. All. D/5).

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:

- variazioni apportate sulle tramezzature interne;
- apertura, chiusura e modifica di posizionamento e dimensioni delle aperture esterne;
- realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione di impianti tecnologici (Foto n. 26).

I suddetti abusi sono sanabili ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001, si tratta di opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio, ma conformi allo strumento urbanistico vigente. I costi presunti per la sanatoria, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo



tramite il portale [www.calabriasue.it](http://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, comprensivi di oblazione e competenze tecniche ammontano a circa 1.500,00 €.

In data 14.04.2016 prot. gen. 12785 risulta presentata dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ una richiesta per il rilascio del certificato di agibilità (Cfr. All. D/6), dalla quale si evince che è stata allegata alla stessa, la seguente documentazione propedeutica:

- copia di tutte le unità accatastate (piantine) e della dichiarazione con l'attestazione dell'avvenuta presentazione all'Ufficio del Territorio dell'iscrizione al catasto;
- certificato di collaudo statico;
- dichiarazione di conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità e/o certificato di collaudo degli impianti elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento, gas metano, sollevamento, antincendio;
- attestazione di prestazione energetica (APE);
- dichiarazione redatta da tecnico abilitato, con la quale si attesti che le opere eseguite sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti.

Si precisa, tuttavia, che non risulta rilasciato agli atti del Comune lo stesso certificato, per di più non sono stati rilevati dalla documentazione in atti, visionata dalla sottoscritta, i suddetti allegati; qualora gli stessi non siano stati prodotti si dovrà procedere al perfezionamento della pratica per il rilascio del certificato secondo la normativa vigente, tenendo conto, altresì, dell'atto unilaterale d'obbligo del





02.03.2005 rep. 285830 a rogito notaio Leucio Gissona, trascritto a Cosenza il 07.03.2005 ai nn. 5070 R.P. e 9131 R.G. (Cfr. All. C/7 e Par. 4.11).

Del mancato rilascio del suddetto certificato si terrà conto nella determinazione del valore base di stima, di cui al paragrafo 4.9.

***4.5 Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.***

Non si è acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto il bene pignorato non è un terreno.

***4.6 Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.***

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della documentazione (Cfr. All. C/1, C/2, C/5, B/2, B/3 e B/7), aver esaminato la copia



conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuali del bene pignorato.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 19 luglio 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Rende (CS), foglio n. 8, particella 173, sub 3 graffato con il sub 4 (corte), categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie 205 m<sup>2</sup>, rendita 560,36 €, Via Sinnicura SNC, piano S1-T, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:

- la planimetria catastale presenta difformità nella distribuzione degli spazi interni, apertura, chiusura e modifica di posizionamento e dimensioni delle aperture esterne ed interne; diversa indicazione dei servizi;
- non è riportato in planimetria il locale tecnico;
- la toponomastica va aggiornata.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento (locale tecnico), variazione toponomastica, per un costo complessivo di Euro 750,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.



***4.7 Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.***

Da quanto accertato si riporta di seguito la provenienza dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato è pervenuto alla Sig.ra \_\_\_\_\_ eseguita, per la quota di 1/1 di piena proprietà, non coniugata, dal padre \_\_\_\_\_ giusto atto di donazione, a rogito del notaio Carlo Viggiani del 20 febbraio 2007, rep. 70683 (Cfr. All. E/1), trascritto il 27 febbraio 2007 ai nn. 5765 R.P. e 8077 R.G. (Cfr. All. C/1).

Provenienza al Sig. \_\_\_\_\_ della particella 149 del foglio 8 del Comune di Rende (CS), che ha costituito anche l'immobile Foglio 8 particella 173 sul quale è stato realizzato il fabbricato in cui ricade il bene in esame, giusta successione in morte della madre \_\_\_\_\_ titolare della piena proprietà per giusti e legittimi titoli ultraventennali (Cfr. All. E/1, B/3 e B/7), e deceduta il 25 giugno 2006, denuncia n. 1550 volume 2006, trascritta a Cosenza il 13 agosto 2008 ai nn. 19901 R.P. e 27607 R.G, erede il figlio (Cfr. All. C/5 e C/3), con accettazione tacita di eredità trascritta a Cosenza il 09.09.2014 ai nn. 16771 R.P. e 20812 R.G (Cfr. All. C/2, C/4 e C/5).



Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene – donazione (Anno 2007) - ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021).

L'immobile pignorato appartiene alla Sig.ra [redacted] eseguita, per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 30 settembre 2022, l'immobile risultava abitato dalla Sig.ra [redacted] con la figlia di minore età (Cfr. All. A/6).

***4.8 Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.***

Al fine di verificare se l'immobile sia 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 [redacted] eseguita, (di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/1), dalla quale si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 27/02/2007 Reg. Part. 5765 Reg. Gen. 8077

*Atto tra vivi*

*Donazione accettata*



Pubblico ufficiale *Viggiani Carlo*

2. Nota del *08/05/2014* Reg. Part. *9191* Reg. Gen. *11609*

*Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito*

Pubblico ufficiale *Montesano Antonio*

La servitù planovolumetrica, costituita con il suddetto atto (Cfr. All. C/6), resterà valida ed efficace sino a quando saranno in vigore le attuali norme del settore urbanistico ed edilizio. Qualora in futuro, a seguito delle modifiche degli strumenti urbanistici, si dovesse tecnicamente accertare la inutilità della predetta servitù, le parti si obbligano reciprocamente a procedere allo scioglimento consensuale di tutto o parte del vincolo volumetrico ed alla rimozione totale o parziale del limite giuridico (Cfr. Par. 4.11).

Iscrizioni contro:

1. Nota del *09/09/2014* Reg. Part. *1665* Reg. Gen. *20813*

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario*

Pubblico ufficiale *Montesano Antonio*

Creditore ipotecario *Banca Popolare del Mezzogiorno – Società per Azioni*

2. Nota del *24/08/2016* Reg. Part. *2262* Reg. Gen. *20075*

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario*

Pubblico ufficiale *Montesano Antonio*

Creditore ipotecario *Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa*

Trascrizioni contro:

1. Nota del *20/11/2021* Reg. Part. *28933* Reg. Gen. *35699*

*Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili*

Pubblico ufficiale *Tribunale*



Repertorio 3416 del 29/11/2021

Immobili siti in *Rende (CS)*

Gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno riguardato anche ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. \_\_\_\_\_ nel periodo in cui è stato proprietario del terreno con il fabbricato di cui fa parte il bene in questione; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), oltre quelle già menzionate, sono emerse le ulteriori formalità:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 13/08/2008 Reg. Part. 19901 Reg. Gen. 27607

*Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione*

Pubblico ufficiale *Ufficio del Registro*

2. Nota del 09/09/2014 Reg. Part. 16771 Reg. Gen. 20812

*Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità*

Pubblico ufficiale *Montesano Antonio*

Ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro hanno riguardato la Sig.ra \_\_\_\_\_ nel periodo in cui è stata proprietaria del terreno con il fabbricato di cui fa parte il bene in questione; da tali ispezioni (Cfr. All. C/5), oltre quelle già menzionate, è emersa l'ulteriore formalità:

Trascrizioni contro:

1. Nota del 07/03/2005 Reg. Part. 5070 Reg. Gen. 9131

*Atto tra vivi – Costituzione di vincolo*

Pubblico ufficiale *Gisonna Leucio*



La proprietaria si impegna a trasferire il vincolo in questione (Cfr. All. C/7) negli eventuali futuri rogiti di vendita dell'immobile in oggetto (Cfr. All. E/1 e Cfr. Par. 4.11).

***4.9 Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche' per le eventuali spese condominiali insolute.***

La stima dell'immobile oggetto di pignoramento, si basa su precise indagini ed analisi comparative e non rappresenta il prezzo di vendita di un bene, ma soltanto il più probabile valore di mercato. Per la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili.

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



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

L'immobile è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato residenziale ubicato nel Comune di Rende (CS) – Contrada Vanni, località Dattoli, raggiungibile dall'autostrada del Mediterraneo (distante circa 7,0 km), uscendo allo svincolo di Cosenza Nord, proseguendo in direzione Paola lungo la SS 107 Silana-Crotonese, svincolando a destra dopo circa 4,0 km per Via Svezia, proseguendo per Via della Chiesa ed infine Via Alessandro Magno.

In fabbricato è ubicato in zona agricola, nelle immediate vicinanze del fulcro dell'attività commerciale, direzionale ed accademica della provincia di Cosenza, a circa 3,4 km dall'Università della Calabria, a circa 7,0 km dal Centro commerciale "Marconi", a circa 6,2 km dall'Istituto Comprensivo Statale Rende n. 2, a circa 7,5 km dal Liceo classico Gioacchino da Fiore e dal Municipio di Rende, a 7,2 km dall'Azienda Sanitaria Provinciale di Cosenza e guardia medica nel centro storico di Rende.

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 situato il fabbricato di cui fa parte l'immobile *de quo*, compresi i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione o meno di impianti, l'incidenza del piano, l'indipendenza, la luminosità.





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 = 950,00 €/mq

Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale (Cfr. par. 4.2), si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 950,00 €/mq x 213,30 mq = 202.635,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

Valore base di stima	€	202.635,00
Sottrazione del 15%	€	30.395,25
Costi per sanare gli abusi	€	1.500,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	750,00
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€</b>	<b>169.989,75</b>

*4.10 Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

**Lotto – appartamento con annessa corte di pertinenza esclusiva – 1/1 della piena proprietà**

Valore – Prezzo base	169.989,75 €
Superficie commerciale	213,30 mq



Confini	con il sub 4, ossia la corte di pertinenza esclusiva, per il lato ovest antistante l'ingresso, a nord con il sub 5 - corte comune a tutti i sub, lungo il lato est con il sub 6 - corte comune ai sub 1 e 2, lungo il lato sud con il sub 6, p.lla 164 e terrapieno
---------	---

**4.11** *Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*



Il titolo legittimante il possesso del bene – donazione (Anno 2007) - ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021). Alla data del sopralluogo del 30 settembre 2022, l'immobile risultava abitato dalla Sig.ra  
con la figlia di minore età (Cfr. All. A/6).

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Rende (CS), in zona E agricola, di cui si allega uno stralcio del P.R.G. e le relative Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/1), estratti dal Geoportale *on line* del Comune di Rende (CS). La particella 173 su cui insiste il fabbricato ricade in zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale, ricade altresì in zona sottoposta a rischio R3 del "Vincolo PAI" per una superficie del 7,78%; si allegano gli stralci delle zone estratti dal Geoportale *on line* (Cfr. All. D/5).

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso. Sul bene *de quo* non esistono vincoli e oneri di natura condominiale. Sul bene pignorato non gravano spese di alcun genere.

Dal controllo della documentazione ipotecaria (Cfr. Par. 4.8) si evince l'esistenza di:

- atto unilaterale d'obbligo all'osservanza delle norme della vigente legge urbanistica e del piano regolatore generale di Rende per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione del 02.03.2005 rep. 285830 a rogito notaio Leucio Gissona, trascritto a Cosenza il 07.03.2005 ai nn. 5070 R.P. e 9131 R.G. (Cfr. All. C/7), con il quale la costruttrice al fine del rilascio del permesso di costruzione, vincola in perpetuo in favore del Comune di Rende un appezzamento di terreno identificato catastalmente al foglio 8 p.lla 149/A di ettari 2 are 46 centiare 15, ossia dichiara di vincolare alla non



edificazione l'area sulla quale dovrà realizzarsi la costruzione, per la parte non coperta dalla costruzione stessa, area computata ai fini della volumetria edificabile. Resta in obbligo della costruttrice, infine di dimostrare al Comune di Rende l'avvenuta osservanza degli obblighi assunti, prima della richiesta del certificato di agibilità. La costruttrice si impegna a trasferire il vincolo in questione negli eventuali futuri rogiti di vendita dell'immobile in oggetto (Cfr. All. E/1); dichiara di vincolare, in perpetuo ed in forma irrevocabile per sé, suoi successori ed aventi causa, a tutti gli effetti di legge, i seguenti immobili appresso indicati alle seguenti destinazioni: piano seminterrato, rialzato e primo a civile abitazione;

- atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 02.05.2014 rep. 30464 a rogito Notaio Antonio Montesano, trascritto a Cosenza l'08.05.2014 ai nn. 9191 R.P. e 11609 R.G. (Cfr. All. C/6), con il quale il Sig. \_\_\_\_\_ proprietario del fondo servente – foglio 8 p.lla 172, costituisce a titolo gratuito una servitù di cubatura (volumetria) a favore di \_\_\_\_\_ proprietaria del fondo dominante – foglio 8 p.lla 173 sub e e sub 4 graffati, che può edificare sul fondo dominante, sfruttando non solo l'intera volumetria consentita dal vigente strumento urbanistico sul fondo dominante, quant'anche quella consentita sul fondo servente. La servitù planovolumetrica, costituita con il suddetto atto (Cfr. All. C/6), resterà valida ed efficace sino a quando saranno in vigore le attuali norme del settore urbanistico ed edilizio. Qualora in futuro, a seguito delle modifiche degli strumenti urbanistici, si dovesse tecnicamente accertare la inutilità della predetta servitù, le parti si obbligano



reciprocamente a procedere allo scioglimento consensuale di tutto o parte del vincolo volumetrico ed alla rimozione totale o parziale del limite giuridico.

***4.12 Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.***

Da tutta la documentazione acquisita dalla sottoscritta non emergono condizioni di cui al presente quesito, il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

***4.13 Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri***

Si allega la planimetria (Cfr. All. F/1) dell'immobile *de quo*, redatta dalla sottoscritta e relativa allo stato rilevato alla data del sopralluogo del 30 settembre 2022, con una distribuzione interna leggermente difforme sia da quella catastale che da quella presente agli atti comunali.

Si riporta nell'allegato G una dettagliata documentazione fotografica dell'immobile pignorato.

***4.14. Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.***



Si riportano, nell'allegato alla presente relazione di stima, denominato "Descrizione dei beni pignorati distinti in lotti", le relative descrizioni sintetiche contenenti tutte le informazioni utili ai fini della pubblicazione.

***4.15. Provveda l'esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita".***

Si allega alla presente relazione una copia denominata "Relazione di stima conforme alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008".

#### **4. CONCLUSIONI**

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

Alla presente relazione si allegano:

- **BLOCCO A: richieste atti + verbale di sopralluogo**
- 1. Richiesta con PEC del 05 agosto 2022 all'ufficio tecnico del Comune di Rende (CS) per richiesta documentazione tecnica
- 2. Richiesta con PEC del 26 agosto 2022 all'Ufficio di Stato Civile del Comune Rende (CS)
- 3. Certificato di stato civile
- 4. Pagamento dei diritti di segreteria



5. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:30 del 30 settembre 2022 tramite PEC del 20 settembre 2022
6. Verbale di sopralluogo del 30 settembre 2022
7. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima
- **BLOCCO B: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali**
  1. Estratto di mappa
  2. Visura storica dell'immobile di interesse nel catasto fabbricati
  3. Visura storica dell'immobile di interesse nel catasto terreni
  4. Planimetria catastale
  5. Elaborato planimetrico
  6. Elenco subalterni
  7. Visura storica della p.lla 149 del foglio 8 nel catasto terreni
- **BLOCCO C: documentazione Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Agenzia delle Entrate di Cosenza**
  1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora
  2. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al signore
  3. Nota di trascrizione del 13.08.2008 nn. 19901 R.P. e 27607 R.G - successione
  4. Nota di trascrizione del 09.09.2014 nn. 16771 R.P. e 20812 R.G - accettazione tacita di eredità
  5. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora
  6. Nota di trascrizione del 08.05.2014 nn. 9191 R.P. e 11609 R.G
  7. Nota di trascrizione del 07.03.2005 nn. 5070 R.P. e 9131 R.G
- **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**
  1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Rende (CS); Norme tecniche di attuazione – estratto
  2. Stralci della zona Unica del Vincolo Idrogeologico Forestale e della zona sottoposta a rischio R3 del "Vincolo PAI"
  3. Permesso di Costruire n. 79 del 12.04.2005
  4. Permesso di Costruire n. 230 del 30.09.2008
  5. Permesso di costruire n. 59 del 10.06.2014
  6. Richiesta per il rilascio del certificato di agibilità prot. gen. 12785 del 14.04.2016



- **BLOCCO E: documentazione notarile e giudiziale**

1. Atto di donazione a rogito del notaio Carlo Viggiani del 20 febbraio 2007, rep. 70683

- **BLOCCO F:**

1. Planimetria immobile – appartamento - rilevata durante il sopralluogo del 30 settembre 2022

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 27 fotografie**

Rogliano (CS), 07 ottobre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

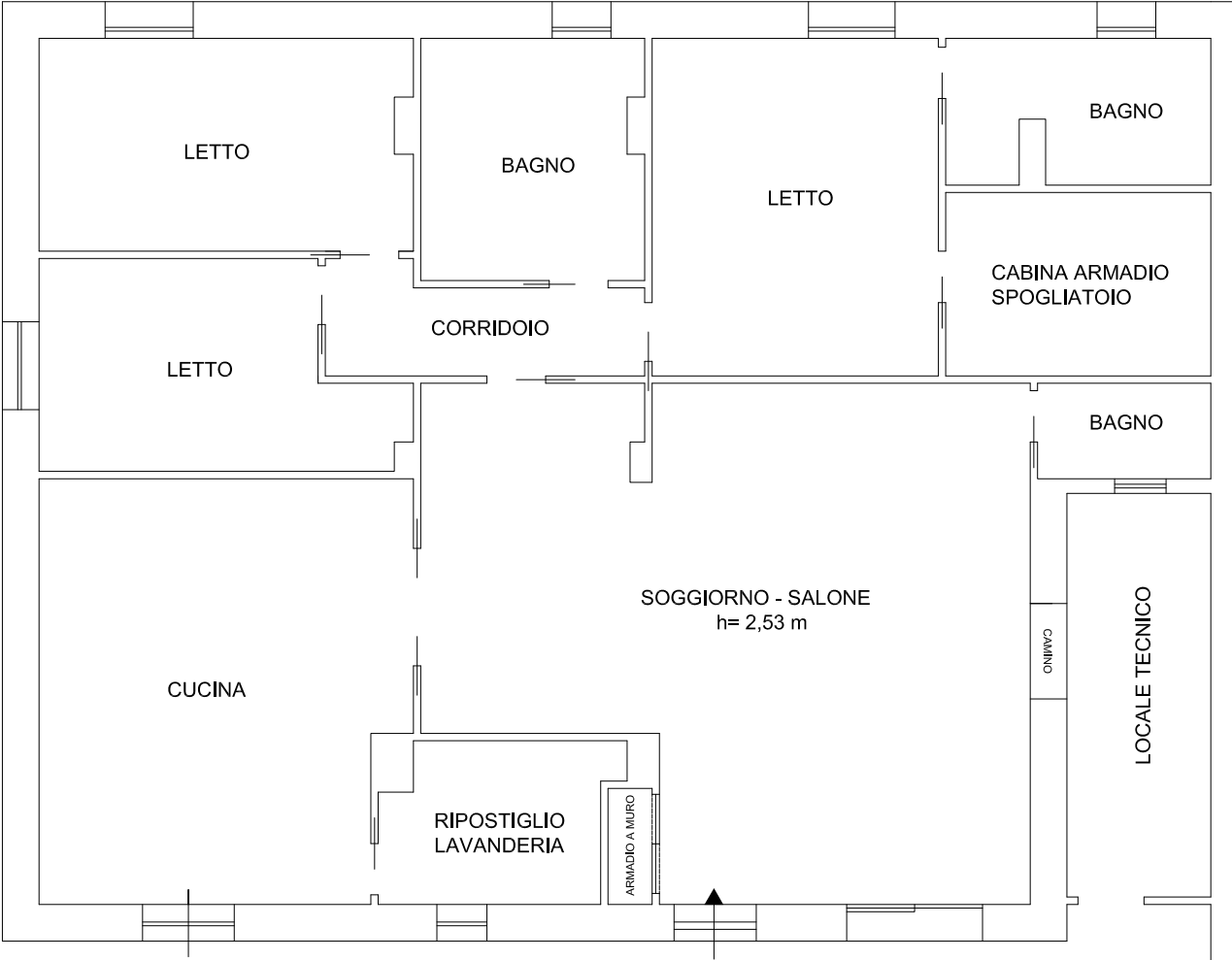
---

*Dott. Ing. Tiziana Tucci*

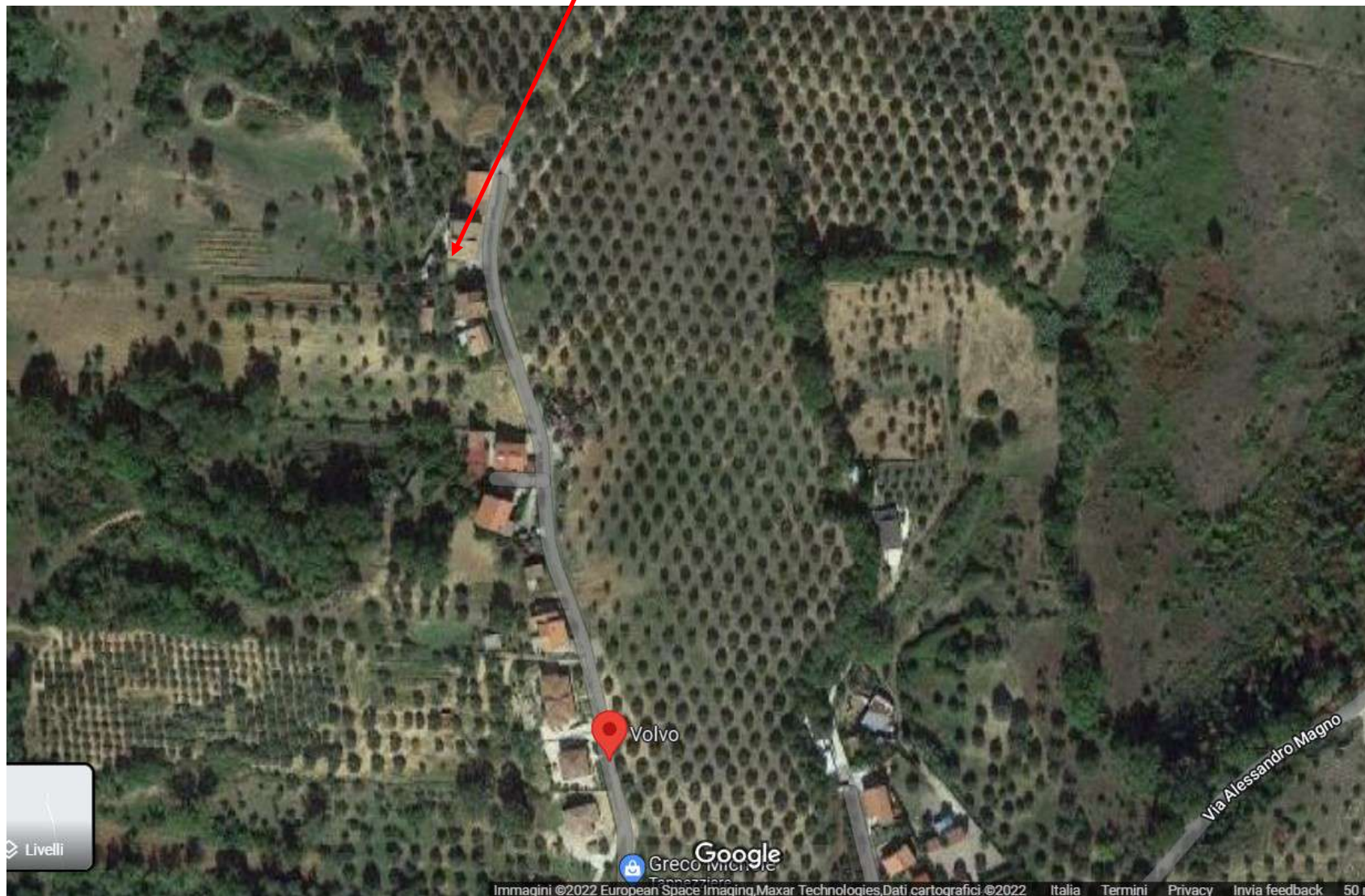




PIANTA APPARTAMENTO  
Scala 1:100



Fabbricato di cui fa parte  
l'immobile pignorato



**Foto n. 1:** Vista dall'alto del fabbricato – immagine tratta da Google Maps

Fabbricato di cui fa parte  
l'immobile pignorato



**Foto n. 2:** Vista dall'alto del fabbricato – immagine tratta da Formaps

**Fabbricato di cui fa parte  
l'immobile pignorato**



**Foto n. 3:** Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato – particolare strada comunale di accesso  
immagine tratta da Google Maps



**Immobile  
pignorato**

**Corte sub 4**

**Foto n. 4:** Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato – prospetto ovest





**Immobile  
pignorato**

**Corte sub 5**

**Foto n. 5: Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato – prospetto nord**





**Immobile pignorato**

**Corte sub 6**

**Foto n. 6:** Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato – prospetto est

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Immobile pignorato**

**Corte sub 6**

**Foto n. 7: Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato – prospetto sud**

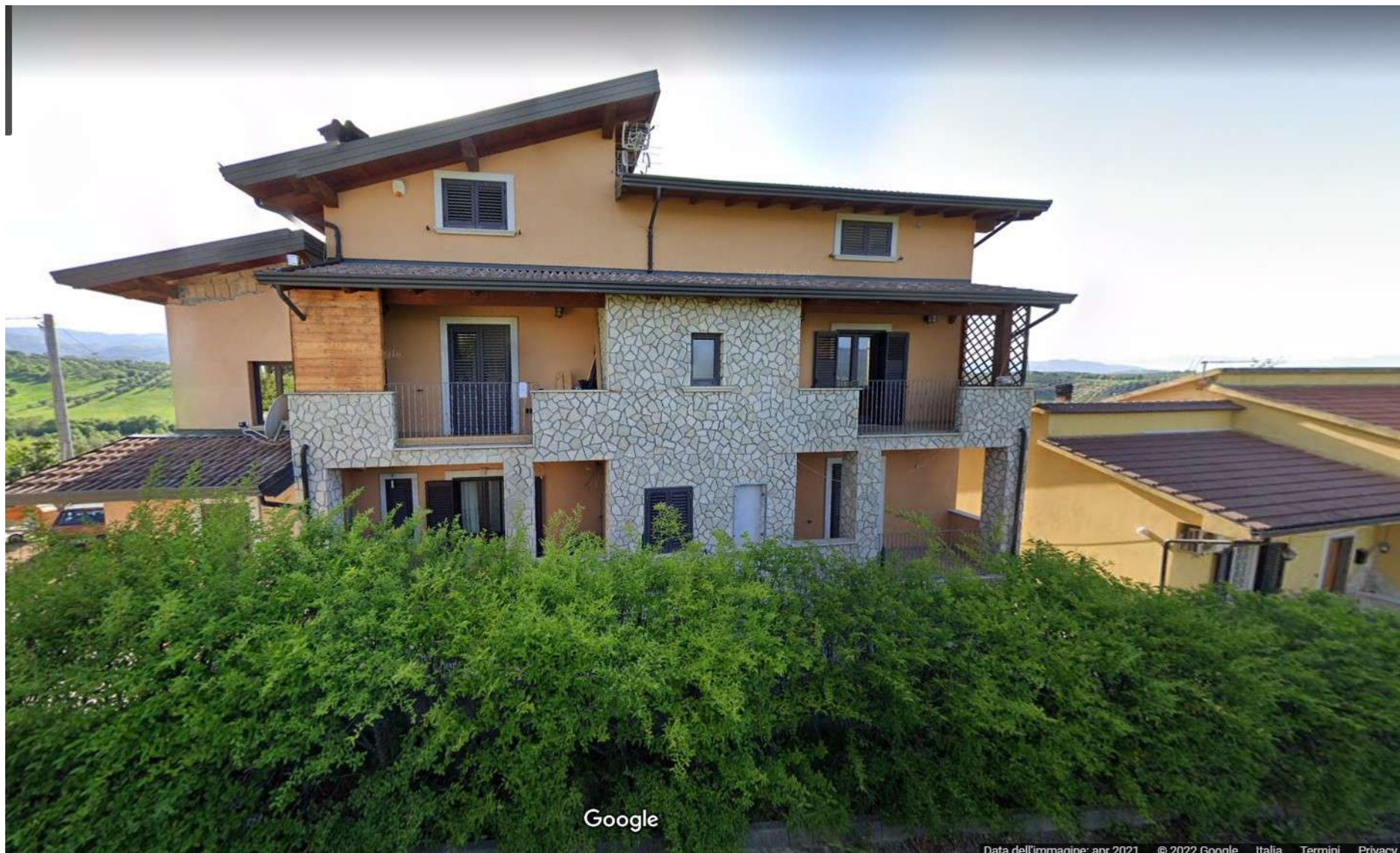






**Foto n. 8: Particolare corte – sub 6**





**Foto n. 9:** Fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato posto al piano seminterrato –  
immagine tratta da Google Maps

Fabbricato di cui fa parte  
l'immobile pignorato



**Foto n. 10:** Particolare strada di accesso al fabbricato - immagine tratta da Google Maps



Armadio  
a muro

Foto n. 11: Soggiorno - salone



**Caminetto**

**Foto n. 12: Soggiorno - salone**

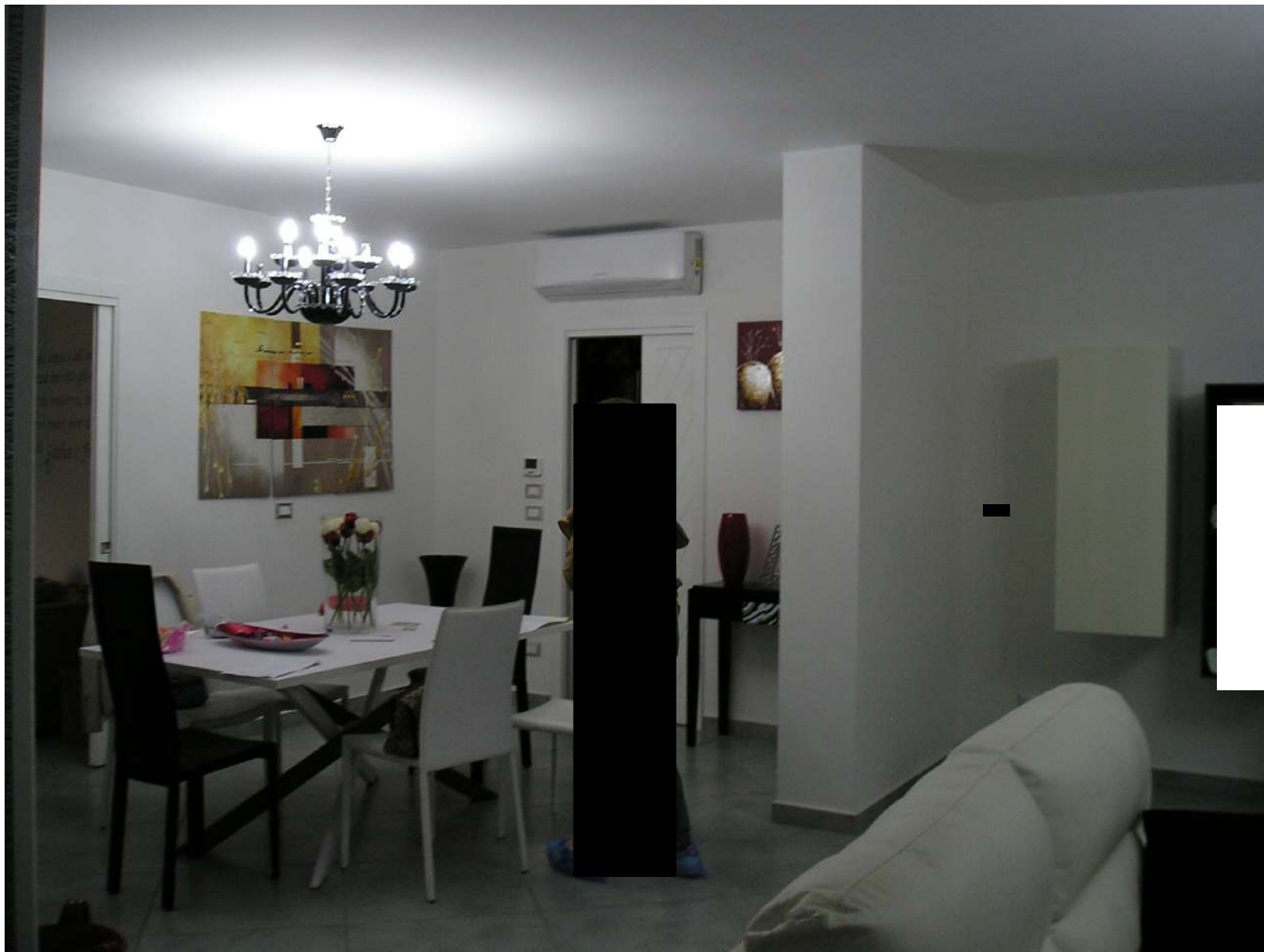




**Foto n. 13: Soggiorno - salone**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feaaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 14: Soggiorno - salone**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 15: Bagno – zona giorno**







**Foto n. 16: Cucina**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 17: Ripostiglio - Lavanderia**





**Foto n. 18: Camera da letto**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 19: Camera da letto**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 20: Camera da letto**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 21: Camera da letto – particolare accesso bagno e cabina armadio-spogliatoio**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 22: Bagno con accesso da una camera da letto**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 23: Cabina armadio - spogliatoio**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0







**Foto n. 24: Bagno con accesso dal corridoio**

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





**Foto n. 25: Corridoio**





**Foto n. 26: Locale tecnico**



**Foto n. 27: Particolare corte di pertinenza esclusiva sub 4**