

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 150/2021 R.G.E.

C/ [REDACTED] S.P.A. +1

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 150/2021 R.G.E.

C/ [REDACTED] S.P.A. +1

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa [REDACTED]

1. PREMESSA

Con decreto del 22.11.2022 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] 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 25 novembre 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 25 novembre 2022 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/1) al notaio in Cosenza Dott. [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di provenienza del bene pignorato, pervenuto tramite mail nella stessa giornata (Cfr. All. E/1).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente dell'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 28 novembre 2022 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato (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 12 dicembre 2022 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Marano Marchesato (CS) (Cfr. All. A/3) la sottoscritta ha richiesto i certificati di stato civile degli esecutati (Cfr. All. A/4), pervenuti con PEC del 15 dicembre 2022.

In data 13 dicembre 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 dei 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 e C/2); sono state altresì acquisite le visure ipotecarie per immobile (della particella sia nel catasto terreni che nel catasto fabbricati) di tutte le formalità a favore e contro, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/3 e C/4).

In data 19 dicembre 2022, la sottoscritta ha acquisito presso l'Ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS) tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato (Cfr. All. D/1,...,D/8), previo pagamento dei diritti di rilascio copie pari ad € 36,10, effettuato con pagoBancomat in pari data (Cfr. All. A/5). Nella stessa giornata la sottoscritta ha effettuato, congiuntamente al custode delegato Dott. Gaetano Petrassi, il sopralluogo di primo accesso, durante il quale nessuno era presente presso l'immobile (Cfr. All. A/6).

Con PEC del 21 dicembre 2022 (Cfr. All. A/7) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio Avv. [REDACTED], l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato. Tali informazioni, nonché successive integrazioni, sono pervenute con PEC del 24 gennaio 2023 (Cfr. All. A/8) e del 14 aprile 2023 (Cfr. A/14).

Con PEC del 03 gennaio 2023 (Cfr. All. A/9) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 dell'11 gennaio 2023 presso l'immobile pignorato, in Marano Marchesato (CS), a cui la sottoscritta non è potuta intervenire per sopravvenuti motivi di salute (Cfr. All. A/10).

Con PEC del 16 gennaio 2023 (Cfr. All. A/11) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate la nuova data per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 24 gennaio 2023 presso l'immobile pignorato, in Marano Marchesato (CS).

La sottoscritta durante il sopralluogo del 24 gennaio 2023 (Cfr. All. A/12), congiuntamente con il custode delegato, poiché nessuno era presente presso l'immobile, dopo aver effettuato una generale ricognizione dei luoghi dall'esterno con le necessarie ritrazioni fotografiche, si è recata presso la Caserma dei Carabinieri di competenza a Castrolibero (CS), al fine di concordare l'accesso presso l'immobile pignorato con l'ausilio della forza pubblica. La sottoscritta con PEC del 07 febbraio 2023 (Cfr. All. A/13) ha comunicato alle parti interessate la nuova data per l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 16:30 del 17 febbraio 2023 presso l'immobile pignorato, in Marano Marchesato (CS), così come concordato con la forza pubblica. Durante il sopralluogo del 17 febbraio 2023 (Cfr. All. A/12) alla presenza dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti, che hanno predisposto quanto

necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima ed al Dott. Gaetano Petrassi, in qualità di custode giudiziario, la sottoscritta 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 dettagliate ritrazioni fotografiche e tutti i rilievi metrici, atteso che le planimetrie depositate presso gli uffici preposti (Comune e Catasto) presentavano una diversa distribuzione interna nonché diverse aperture esterne.

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 ai creditori procedente ed intervenuti tramite PEC ed agli esecutati a mezzo di raccomandata A/R on line (Cfr. All. A/14), 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 e C/2), oltre alle visure ipotecarie per immobile (della particella sia nel catasto terreni che nel catasto fabbricati) (Cfr. All. C/3 e C/4).

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 degli esecutati, pertanto, con PEC del 12 dicembre 2022 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune di Marano Marchesato (CS) (Cfr. All. A/3) la sottoscritta ha richiesto i certificati di stato civile degli esecutati (Cfr. All. A/4), i quali risultano coniugati.

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 in villini (A/7), posto ai piani primo e secondo 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 25 novembre 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Marano Marchesato (CS), foglio n. 8, particella 938, sub 6, categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 133 m², totale escluse aree scoperte 127 m², rendita 320,20 €, Via Alcide De Gasperi SNC, piano 1-2, proprietari per diritti 1/2

ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nati rispettivamente a Cosenza

[REDACTED]

Dalla documentazione acquisita, nonché dai controlli effettuati in sede di sopralluogo, risulta che l'immobile confina con il sub 8 lungo un lato e con il vano scala lungo un altro, per i restanti lati con la proiezione delle corti di pertinenza di altri sub.

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 dislocato su due livelli, ubicato in un fabbricato – CORPO A, facente parte di un complesso residenziale sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via Alcide De Gasperi (Foto nn. 1 e 2), raggiungibile dall'autostrada del Mediterraneo (distante circa 9,0 km), uscendo allo svincolo di Cosenza Sud, proseguendo per Via degli Stadi, Via Campagnano, Via Fontana la Pietra, Via Motta, Via Fontanesi, SP 81 ed infine SP 86; è distante circa 6 km dall'incrocio per Castrolibero (CS), circa 2,5 km dal Comune di Marano Principato (CS). Il complesso di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato in una zona residenziale, a circa 1,8 km dal Municipio della città, a circa 1,4 km dalle scuole elementari e medie, a circa 2 km dall'Ufficio postale, a circa 750 m dal Palazzetto dello sport Polifunzionale e circa 950 m dalla Guardia medica del Comune di Marano Principato (CS).

Il complesso residenziale con accesso direttamente dalla strada provinciale SP 86 tramite un cancello pedonale - carrabile in ferro comandato elettricamente (Foto n. 3), è costituito da tre fabbricati - Corpi A, B e C – che si sviluppano su tre piani fuori terra (T, 1 e 2 - sottotetto) ed un piano seminterrato (Foto n. 4), collegati dal vano scala condominiale aperto, posto centralmente (Foto nn. 5 e 6).

La corte comune si presenta in gran parte asfaltata, in cattivo stato di manutenzione in alcune zone, è presente qualche pianta di ulivo e segnaletica orizzontale che individua aree di parcheggio dei condomini; è delimitata da muretti in cemento rivestiti in pietra con sovrastante ringhiera in ferro, il sistema di illuminazione è costituito da lampioni a sfera (Foto nn. 7 e 8); sono presenti altresì corti di pertinenza esclusiva per alcune unità immobiliari facenti parte del complesso.

I fabbricati residenziali risultano costruiti con struttura portante in cemento armato, i solai del tipo prefabbricato misti in cemento armato e laterizi; la copertura è realizzata a tetto con manto in tegole del tipo portoghesi, la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda, scossaline e discendenti in lamiera.

I fabbricati si presentano esternamente in buono stato di manutenzione e conservazione, intonacati e pitturati in giallo, con presenza di rivestimenti in mattoncini intorno a tutte le aperture esterne (Foto nn. 9, 10 e 11).

L'immobile pignorato è un appartamento per civile abitazione dislocato su due livelli (primo e secondo-sottotetto) facente parte del fabbricato denominato Corpo A, che confina con le pertinenti corti esclusive di alcune unità immobiliari per tutti e quattro i lati (Cfr. All. B/5 e Foto nn. 9, 10 e 11); l'immobile oggetto di stima confina con il sub 8 lungo un lato e con il vano scala lungo un altro, per i restanti lati con la proiezione

delle corti di pertinenza di altri sub, è ubicato in Via Alcide De Gasperi n. 1 del Comune di Marano Marchesato (CS).

L'appartamento è composto da un ampio vano ingresso – soggiorno (Foto nn. 12 e 13), da una cucina (Foto n. 14), da un disimpegno (Foto n. 15) e da un bagno (Foto n. 16) al piano primo, da tre camere da letto (Foto nn. 17, 18 e 19), da un bagno (Foto n. 20) e da un disimpegno (Foto n. 21) al piano secondo - sottotetto; sono presenti altresì due balconi al piano primo (Foto nn. 22 e 23). I due piani sono collegati da una scala interna a due rampe in legno con ringhiera in legno ed elementi tubolari in ferro (Foto n. 24). Dagli elaborati di progetto non si evincono le caratteristiche costruttive della scala di collegamento tra i due piani.

All'appartamento (Cfr. All. F/1), con superficie calpestabile pari a circa 107,00 mq, altezza pari a 2,80 metri al piano primo ed un'altezza variabile tra 1,50 m e 3,30 m al piano secondo - sottotetto, si accede tramite un portoncino blindato in legno color marrone (Foto n. 25). I pavimenti sono costituiti da piastrelle in materiale ceramico in entrambi i piani; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato marrone; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con persiane alla romana dello stesso materiale al piano primo e con sportelli in legno al piano secondo – sottotetto, sul quale sono presenti anche aperture chiuse in vetrocemento, sono presenti soglie in marmo. Si rileva che nel piano secondo – sottotetto, lungo tutte le pareti perimetrali esterne, in particolare in corrispondenza delle aperture esterne sono presenti muffe presumibilmente legate a problemi di condensa (Foto n. 26).

Il bagno a piano primo presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica con una striscia decorativa a circa 60 cm dal pavimento, è fornito di vasca oltre lavabo, bidè e wc e presenta aerazione naturale (Foto n. 16), in

esso è presente anche una vaschetta, che alla data del sopralluogo necessitava di manutenzione; quello posto al piano secondo - sottotetto presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica, è dotato di doccia prima di box, wc, bidè e lavabo, presenta anch'esso aerazione naturale (Foto n. 20).

Dal vano ingresso-soggiorno e dalla cucina si accede ad un balcone avente una superficie di circa 17,10 mq, pavimento in klinker e soglie in marmo, delimitato da ringhiera in ferro (Foto n. 23), su di esso è presente una veranda in alluminio adibita a ripostiglio (Foto n. 27). All'altro balcone, avente le stesse caratteristiche, con superficie calpestabile di circa 5,60 metri, si accede dalla cucina, esso è provvisto di tettoia di copertura con struttura in legno addossata alla parete del fabbricato sorretta da pilastri in legno (Foto n. 23).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una stufa a pellet del tipo idro (Foto n. 28) ed elementi radianti in alluminio, ubicata nell'ampio vano ingresso - soggiorno, in un angolo rivestito in pietra ed illuminato con controsoffitto in cartongesso con faretti, è presente altresì una caldaia a metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria (Foto n. 23).

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisorii, computando la superficie occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superficie dei balconi per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie appartamento = 130,65 mq	Superficie commerciale = 137,50 mq
Superficie balconi = 22,70 mq	

Essendo i proprietari persone fisiche, 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 Marano Marchesato (CS) (Cfr. All. D/1, ..., D/8), dall'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1) e dalla documentazione catastale acquisita (Cfr. All. B/2, ..., B/6) 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 complesso residenziale di cui fa parte il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Marano Marchesato (CS), in parte in zona STRADE ESISTENTI, in parte in Zona E (territorio agricolo) ed in parte in Zona B2 (Aree residenziali di completamento estensive), di cui si allega uno stralcio del P. di F. (Cfr. All. D/1), il certificato di destinazione urbanistica con le relative Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/2).

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

Il complesso residenziale per abitazione costituito tra tre fabbricati – Corpo A, Corpo B e Corpo C - di cui fa parte l'immobile pignorato ubicato nel corpo A, è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 02 del 28.02.2002, rilasciata dal Settore Tecnico Urbanistico Quarto del Comune di Marano Marchesato (CS) ai Sig.ri ■■■■■■■■■■ (Cfr. All. D/3). In data 06.06.2002 veniva rilasciata dal Settore Tecnico Urbanistico Quarto del Comune di Marano Marchesato (CS) ai Sig.ri ■■■■■■■■■■, la Concessione Edilizia in variante n. 16 per i lavori di modifica delle divisioni interne al fine di sistemare quattro alloggi per piano (Cfr. All. D/4). In data 27.11.2003 veniva rilasciata dal Settore Tecnico Urbanistico Quarto del Comune di Marano Marchesato

(CS) al Sig. ██████████, titolare e legale rappresentante dell'omonima ditta individuale, il Permesso a costruire in variante n. 31 per i lavori relativi a delle modifiche strutturali (Cfr. All. D/5). In data 15.11.2004 veniva rilasciata D.I.A. prot. 7217 (Cfr. All. D/6) per il cambio di destinazione d'uso e la fusione di alcune unità immobiliari ricadenti nel Corpo B del complesso residenziale. In data 12.05.2005 veniva rilasciato dal Responsabile del Settore Tecnico Terzi del Comune di Marano Marchesato (CS) a richiesta del Sig. ██████████, titolare e legale rappresentante dell'omonima ditta individuale l'autorizzazione di agibilità prot. n. 233 (Cfr. All. D/7) delle unità immobiliari facenti parte dei tre fabbricati.

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

1. presenza, in adiacenza alla parete dell'immobile, di una tettoia di copertura del balcone che ha accesso dalla cucina, con struttura in legno, sorretta da pilastri in legno;
2. diversa distribuzione degli ambienti per variazioni apportate sulle tramezzature interne;
3. apertura, chiusura e modifica di posizionamento e dimensioni delle aperture esterne;
4. presenza di una veranda in alluminio (Foto n. 27) sul balcone che ha accesso sia dal vano ingresso-soggiorno che dalla cucina.

Gli abusi n. 1, 2 e 3 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, comma 4 del DPR n. 380/2001; i costi presunti per sanarli, a mezzo della presentazione di apposito titolo abilitativo (SCIA 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 € 3.500,00, comprensivi di oneri/oblazione, tributi e/o spese amministrative e competenze tecniche.

Relativamente alla veranda in alluminio (abuso n. 4) se ne prevede la rimozione per un costo complessivo pari a € 350,00, comprensivo di opere di rimozione, trasporto a discarica e relativi oneri.

L'immobile, come precedentemente riportato, è dotato di autorizzazione di agibilità prot. n. 233 del 12.05.2005 (Cfr. All. D/7), tuttavia a seguito delle difformità riscontrate è necessario, dopo la regolarizzazione degli abusi con la SCIA in sanatoria e l'aggiornamento catastale, richiedere il rilascio di un nuovo certificato di agibilità, mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA), per un costo complessivo di circa € 2.000,00, comprensivo di competenze tecniche, conformità impianti e diritti di segreteria.

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.

L'Ufficio tecnico ha ritenuto opportuno rilasciare nella documentazione tecnica anche il certificato di destinazione urbanistica (Cfr. All. D/2).

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/3, C/4 e C/5, B/2 e B/3), 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 25 novembre 2022 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Marano Marchesato (CS), foglio n. 8, particella 938, sub 6, categoria A/7, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 133 m², totale escluse aree scoperte 127 m², rendita 320,20 €, Via Alcide De Gasperi SNC, piano 1-2, proprietari per diritti ½ ciascuno i Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], nati rispettivamente a Cosenza

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;
- variazione nei dati di classamento (numero di vani e conseguente rendita catastale);
- nella toponomastica manca il numero civico.

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, variazione toponomastica, per un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

Si precisa che il classamento proposto A/2 è stato variato in A/7 per integrazione del quadro tariffario in vigore dal 30.07.2010 – Provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio del 29.07.2010 (Cfr. All. B/2).

4.7 Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], eseguiti, dal Sig. [REDACTED] con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 03 agosto 2006, rep. n. 2544, trascritto a Cosenza l'08 agosto 2006 ai nn. 18176/27365 (Cfr. All. E/1 e C/1 e C/2). Il terreno – fg. 8 p.lla 705 sul quale è stato edificato il complesso immobiliare costituito dai tre fabbricati è pervenuto al Sig. [REDACTED] dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 01 agosto 2002, rep. n. 49268, trascritto a Cosenza il 06 agosto 2002 ai nn. 17628/13677 (Cfr. All. C/3 e C/5); si precisa che su tale terreno erano state rilasciate dal Comune di Marano Marchesato (CS) concessioni per eseguire attività edilizie (n. 2 e n. 16 del 2002).

Il terreno fg. 8 p.lla 705 è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] giusta successione in morte del padre [REDACTED], nato a Marano Marchesato (CS) l'01.01.1903 e deceduto l'08.10.1949, per la sua quota di spettanza, denuncia n. 20 volume 204, con accettazione tacita di eredità trascritta a Cosenza il 28.02.2019 ai nn. 4329 R.P. e 5313 R.G (Cfr. All. C/3).

Il terreno fg. 8 p.lla 705 è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] giusta successione in morte del padre [REDACTED], per la sua quota di spettanza.

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene – compravendita (Anno 2006) - ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021).

L'immobile pignorato appartiene ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], esegutati, per una quota di ½ ciascuno (Cfr. All. E/1), pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2023, l'immobile risultava abitato dagli esegutati con la loro famiglia (Cfr. All. A/12).

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 del Sig. [REDACTED], esegutato, (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 08/08/2006 Reg. Part. 18176 Reg. Gen. 27365

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Iscrizioni contro:

1. Nota del 08/08/2006 Reg. Part. 5510 Reg. Gen. 27366

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Creditore ipotecario *Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 22/09/2021 Reg. Part. 21082 Reg. Gen. 26184

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Tribunale di Cosenza - UNEP*

Repertorio 1999 del 11/08/2021

Immobili siti in *Marano Marchesato (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 alla Sig.ra [REDACTED], eseguita; da tali ispezioni (Cfr. All. C/2), oltre quelle già menzionate, sono emerse le ulteriori formalità:

Iscrizioni contro:

1. Nota del 28/12/2010 Reg. Part. 7638 Reg. Gen. 41549

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo

Pubblico ufficiale *Tribunale di Mantova*

Repertorio 1825 del 22/10/2010

Immobili siti in *Marano Marchesato (CS)*

2. Nota del 06/07/2018 Reg. Part. 2034 Reg. Gen. 17709

Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione

Pubblico ufficiale *Agenzia delle Entrate - Riscossione*

Repertorio *2964/3418 del 05/07/2018*

Immobili siti in *Marano Marchesato (CS)*

Da un controllo incrociato delle ispezioni ipotecarie per immobile (sia terreno che fabbricato) si è rilevato quanto segue:

Ispezioni per immobile – terreni (p.lla 705 del foglio 8 del comune di Marano Marchesato (CS)), di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/3)

Trascrizioni:

1. Nota del *06/08/2002* Reg. Part. *13677* Reg. Gen. *17628*

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del *28/02/2019* Reg. Part. *4329* Reg. Gen. *5313*

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Iscrizioni:

1. Nota del *31/05/2003* Reg. Part. *2132* Reg. Gen. *14353*

Ipoteca volontaria derivante da concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Soggetto a favore *Banca di Credito Cooperativo Mediocrati, Soc. Coop. A.*

Soggetto contro [REDACTED]

Ispezioni per immobile – fabbricati (p.lla 938 sub 6 del foglio 8 del comune di Marano Marchesato (CS)), di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/4)

Annotazioni:

1. Nota del 28/11/2005 Reg. Part. 4737 Reg. Gen. 47264

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 17/01/2007 Reg. Part. 89 Reg. Gen. 2352

Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni

Pubblico ufficiale [REDACTED]

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 Marano Marchesato (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 similari e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

L'immobile è costituito da un appartamento dislocato su due livelli, ubicato in un fabbricato – CORPO A, facente parte di un complesso residenziale con corte condominiale delimitata e munita di cancelli pedonale e carrabile in ferro comandato elettricamente, all'interno della quale si trova il posto auto, sito nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via Alcide De Gasperi, raggiungibile dall'autostrada del Mediterraneo (distante circa 9,0 km), uscendo allo svincolo di Cosenza Sud, proseguendo per Via degli Stadi, Via Campagnano, Via Fontana la Pietra, Via Motta, Via Fontanesi, SP 81 ed infine SP 86; è distante circa 6 km dall'incrocio per Castrolibero (CS), circa 2,5 km dal Comune di Marano Principato (CS). Il complesso di cui fa parte l'immobile pignorato è ubicato in una zona residenziale, a circa 1,8 km dal Municipio della città, a circa 1,4 km dalle scuole elementari e medie, a circa 2 km dall'Ufficio postale, a circa 750 m dal Palazzetto dello sport Polifunzionale e circa 950 m dalla Guardia medica del Comune di Marano Principato (CS).

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 complesso di cui fa parte l'immobile *de quo*, compresi i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione (sia

dell'immobile che del complesso), 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 = 665,00 €/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 = 665,00 €/mq x 137,50 mq = 91.437,50 €

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

Valore base di stima	€	91.437,50
Sottrazione del 15%	€	13.715,62
Costi per sanare gli abusi e per il rilascio nuova agibilità	€	5.500,00
Costo rimozione veranda in alluminio	€	350,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	800,00
Spese condominiali insolute	€	3.512,25
PREZZO BASE	€	67.559,63

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	€ 67.559,63
Superficie commerciale	137,50 mq
Confini	con il sub 8 lungo un lato e con il vano scala lungo un altro, per i restanti lati con la proiezione delle corti di pertinenza di altri sub

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 – compravendita (Anno 2006) - ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2021). Alla data del sopralluogo del 17 febbraio 2023, l'immobile risultava abitato dagli esecutati con la loro famiglia (Cfr. All. A/12).

Il complesso residenziale di cui fa parte il fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune di Marano Marchesato (CS), in parte in zona STRADE ESISTENTI, in parte in Zona E (territorio agricolo) ed in parte in Zona B2 (Aree residenziali di completamento estensive), di cui si allega uno stralcio del P. di F. (Cfr. All. D/1), il certificato di destinazione urbanistica con le relative Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/2).

Sul bene pignorato non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali o usi civici (Cfr. All. D/8).

L'immobile pignorato fa parte del condominio denominato "Gli Ulivi Secolari", Via A. De Gasperi, 1 Marano Marchesato (CS).

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore di condominio p.t. Avv. ██████████, a seguito della richiesta della sottoscritta inviata con PEC del 21 dicembre 2022 (Cfr. All. A/7) risulta una quota insoluta alla data del 14.04.2023 pari ad € 3.512,25, così dettagliata (Cfr. All. A/8 e All. A/14):

- € 51,90 rata n. 1 SRT CANCELLO - POMPA POZZO 2016;
- € 3.340,35 ORDINARIA 2023;
- € 60,00 I rata GEN/FEB 23;
- € 60,00 II rata MAR/APR 23.

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 17 febbraio 2023, con distribuzione interna e aperture esterne, difformi 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 + verbali di sopralluogo**

1. Richiesta del 25 novembre 2022 al Notaio in Cosenza Dott. [REDACTED]
2. Richiesta con PEC del 28 novembre 2022 all'ufficio tecnico del Comune di Marano Marchesato (CS) per richiesta documentazione tecnica
3. Richiesta con PEC del 12 dicembre 2022 all'Ufficio Anagrafe-Stato Civile del Comune Marano Marchesato (CS)
4. Certificati di stato civile
5. Pagamento dei diritti di rilascio copie del 19 dicembre 2022
6. Verbale di primo accesso congiuntamente al custode del 19 dicembre 2022
7. PEC del 21 dicembre 2022 all'amministratore di condominio Avv. [REDACTED]
8. PEC del 24 gennaio 2023 da parte dell'amministratore di condominio Avv. [REDACTED]
- oneri condominiali

9. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 dell'11 gennaio 2023 tramite PEC del 03 gennaio 2023
 10. PEC di rinvio delle operazioni di sopralluogo
 11. Comunicazione alle parti interessate della nuova data per l'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 24 gennaio 2023 tramite PEC del 16 gennaio 2023
 12. Verbali di sopralluogo del 24 gennaio 2023 e del 17 febbraio 2023
 13. Comunicazione alle parti interessate della nuova data per l'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 16:30 del 17 febbraio 2023 tramite PEC del 07 febbraio 2023
 14. PEC del 14 aprile 2023 da parte dell'amministratore di condominio Avv. [REDACTED] – integrazioni oneri condominiali
 15. 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
 - **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 al signore [REDACTED]
 - [REDACTED] Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla signora [REDACTED]
 3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile - terreno - p.lla 705 del foglio 8 del Comune di Marano Marchesato (CS)
 4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile - fabbricato - p.lla 938 sub 6 del foglio 8 del Comune di Marano Marchesato (CS)
 5. Nota di trascrizione del 06.08.2002 nn. 13677 R.P. e 17628 R.G
 - **BLOCCO D: documentazione Ufficio Tecnico Comunale**
 1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - P. di F. - Comune di Marano Marchesato (CS)
 2. Certificato di destinazione urbanistica con le relative Norme Tecniche di Attuazione

3. Concessione Edilizia n. 02 del 28.02.2002
4. Concessione Edilizia in variante n. 16 del 06.06.2002
5. Permesso a costruire in variante n. 31 del 27.11.2003
6. D.I.A. prot. 7217 del 15.11.2004
7. Autorizzazione di agibilità prot. n. 233 del 12.05.2005
8. Attestazione prot. n. 9475 del 13.12.2023

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

1. Atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 03 agosto 2006, rep. n. 2544

- **BLOCCO F:**

1. Planimetria immobile – appartamento dislocato su due livelli - rilevata durante il sopralluogo del 17 febbraio 2023

- **BLOCCO G: documentazione fotografica costituita da 28 fotografie**

Rogliano (CS), 20 aprile 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ██████████