

ING. DAVIDE BRUNETTI

VIA SANTO IANNI N.24 - 87045 DIPIGNANO (CS)

TEL. 0984.645642 - CELL. 338.8509575

E-MAIL: davidebrunetti@tin.it / davide.brunetti.1966@gmail.com

PEC: davide.brunetti.2290@ingpec.eu

P.I.: 02165900784

TRIBUNALE DI COSENZA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'esecuzione Dott. Giuseppe Sicilia

Procedura n.134/2023 R.G. Esec. Imm.

██████████
contro
██████████

Consulenza Tecnica di Ufficio - Incarico Peritale di Estimo

**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI
DELL'ESECUZIONE**

**RELAZIONE
CENSURATA**

**il CTU
ing. Davide Brunetti**

DATA: 15.04.2024







Indice



1.	Premessa	5
2.	Risposta ai quesiti preliminari.....	7
3.	Risposta ai quesiti	9
	Quesito n.1.....	9
	Quesito n.2.....	10
	Quesito n.3.....	12
	Quesito n.4.....	12
	Quesito n.5.....	13
	Quesito n.6.....	13
	Quesito n.7.....	14
	Quesito n.8.....	15
	Quesito n.9.....	16
	Quesito n.10.....	29
	Quesito n.11.....	29
	Quesito n.12.....	31
	Quesito n.13.....	31
	Quesito n.14.....	31
	Quesito n.15.....	32
4.	Conclusioni	32
5.	Elenco allegati	33





1. Premessa

Io, sottoscritto ing. Davide Brunetti, nato a Cosenza il 13.05.1966, c.f. BRNDVD66E13D086O, con studio tecnico in Dipignano (CS), Via Santo Ianni n.24, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n.2290-A, il giorno 14.02.2024 venivo nominato dal G.E. dott. Giuseppe Sicilia Consulente Tecnico di Ufficio quale Esperto Stimatore per il procedimento in oggetto (**allegato 1**). Nella stessa nomina venivo invitato a prestare giuramento telematicamente mediante predisposto verbale di giuramento su PCT che il giorno 15.02.2024 provvedevo a depositare (**allegato 2-3**).

Al sottoscritto veniva concesso di inviare copia della relazione ai creditori e al debitore entro il 25.10.2024, ovvero almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 25.11.2024 alle ore 11:30 dinanzi al G.E. dott. Giuseppe Sicilia, mentre, per eventuali osservazioni alla mia relazione, al debitore veniva concesso tempo fino a 20 giorni prima e ai creditori fino a 10 giorni prima dell'udienza. Per replica alle eventuali osservazioni mi era concesso fino a 5 giorni prima dell'udienza.

A seguito dell'incarico ricevuto eseguivo le seguenti attività.

Preso contatto con il Custode avv. Domenico Bove, stabilivo di concerto con quest'ultimo di effettuare il sopralluogo di primo accesso all'immobile pignorato in data 29.02.2024 previa comunicazione formale al debitore esecutato da compiersi a cura del Custode. Successivamente venivo contattato dal Custode il quale mi informava che il debitore esecutato aveva ricevuto la convocazione ma che era impossibilitato per il giorno stabilito, cosicché stabilivamo di comune accordo di effettuare il sopralluogo di primo accesso il giorno 07.03.2024.

Il giorno 04.03.2024 richiedevo ed ottenevo dall'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura catastale censuaria (**allegato 4**), planimetrica (**allegato 5**), l'elaborato planimetrico (**allegato 6**), l'elenco dei subalterni (**allegato 7**) e l'estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato (**allegato 8**). Lo stesso giorno inviavo pec all'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Marano Marchesato con la richiesta dei certificati anagrafici del debitore esecutato (**allegato 9-10-11**).

Il giorno 06.03.2024 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove richiedevo la copia dell'atto di compravendita in forza del quale il debitore esecutato era divenuto proprietario dell'immobile (**allegato 12**).

Il giorno 07.03.2024 mi recavo insieme al Custode avv. Domenico Bove sui luoghi per cui è causa nel Comune di Marano Marchesato alla Via Marroni n.33 dove effettuavamo il primo accesso all'immobile pignorato e dove provvedevo ad effettuarne il rilievo, scattare fotografie e assumere informazioni. Al termine veniva redatto verbale congiunto firmato da tutti i presenti **(allegato 13)**. Lo stesso giorno ricevevo dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato pec **(allegato 14)** con allegato il certificato di stato civile del debitore esecutato **(allegato 15)**. Con la stessa comunicazione mi informavano che era coniugato e che il matrimonio era stato celebrato nel Comune di Cosenza, cosicché, in pari data, inviavo pec all'Ufficio Stato Civile di questo Comune con la richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio **(allegato 16-17)** che ricevevo via pec poco dopo **(allegato 18-19)**.

Il giorno 11.03.2024 mi recavo presso l'Archivio Notarile di Cosenza dove ritiravo la copia dell'atto di compravendita dell'immobile che avevo richiesto in data 06.03.2024 **(allegato 20)**. Quindi provvedevo ad inviare pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato con la richiesta di accesso agli atti della documentazione tecnico autorizzativa dell'immobile oggetto di stima **(allegato 21-22)** che veniva protocollata al n.2371 del 11.03.2024 **(allegato 23)**. Il giorno 14.03.2024 ricevevo pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato **(allegato 24-25)** con la quale mi informavano che i documenti da me richiesti erano pronti, mi allegavano l'elenco degli stessi **(allegato 26)**, mi indicavano l'importo da corrispondere per i diritti di accesso e mi davano appuntamento per il ritiro a decorrere dal 18.03.2024 **(allegato 27)**.

Il giorno 18.03.2024 mi recavo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato dove, previo pagamento dei diritti di copia, ritiravo i documenti autorizzativi dell'immobile pignorato **(allegato 28-29-30-31-32)**. Lo stesso giorno inviavo pec all'Amministratore di condominio pro tempore con la richiesta delle informazioni circa la conduzione condominiale dell'immobile oggetto di stima **(allegato 33-34)**.

Il giorno 19.03.2024, avendo rilevato difformità sulla planimetria catastale dell'immobile, provvedevo a redigere e ad inoltrare all'Agenzia del Territorio di Cosenza pratica Docfa di variazione catastale **(allegato 35-36)** che veniva registrata il successivo 20.03.2024 **(allegato 37)**, quindi estraevo le visure catastali aggiornate **(allegato 38-39-40-41)**.

Il giorno 03.04.2024 ricevevo pec dall'amministratore di condominio in risposta alla mia del 18.03.2024 con la quale mi informava dello stato contabile dell'unità immobiliare in oggetto **(allegato 42)** e mi trasmetteva l'estratto conto ad essa relativo **(allegato 43)**.



Il giorno 05.04.2024 effettuavo presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza l'ispezione ipotecaria dell'immobile oggetto di pignoramento (**allegato da 44 a 51**).

Il giorno 15.04.2024, ultimavo la relazione di stima e, secondo le disposizioni riportate nella nomina, provvedevo a depositarla completa di allegati (anche in versione censurata) telematicamente presso la cancelleria e ad inviarla alle parti coinvolte.

2. Risposta ai quesiti preliminari

Quesito preliminare n.1

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.

Dall'esame del fascicolo del procedimento risulta che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (ex art.567, secondo comma, c.p.c.) redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 10.10.2023 (**allegato 52**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Alessandra Villecco in data 12.10.2023 (**allegato 53**).

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) l'esperto dovrà 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 dovrà 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.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva (**allegato 52-53**) estesa all'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta il 06.10.2023 (**allegato 51**) e fa riferimento all'immobile pignorato consistente in un appartamento con soffitta identificato al foglio n.4 del Comune di Marano Marchesato (CS), p.lla n.228, sub.2. Più precisamente, è estesa fino all'atto di acquisto da parte degli attuali intestati a rogito notaio Stefano Camilleri di Cosenza del 08.08.2000, rep. n.13891 (**allegato 20**), trascritto a Cosenza il 11.08.2000 al n.12202 (**allegato 47**).

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).

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato alcuna visura catastale storica aggiornata, mentre l'estratto di mappa catastale è allegato alla certificazione notarile sostitutiva (**allegato 52**). Per questo motivo in data 04.03.2024 provvedevo a richiedere all'Agenzia del Territorio di Cosenza la visura censuaria storica (**allegato 4**) e la visura planimetrica (**allegato 5**) dell'immobile oggetto di perizia.

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

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia il 10.10.2023 (**allegato 52**), depositata presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza dall'avv. Alessandra Villecco in data 12.10.2023 (**allegato 53**), risultano indicati i dati catastali censuari che identificano correttamente e univocamente l'immobile pignorato. Essendo l'immobile di costruzione risalente all'anno 1985, si ha coincidenza tra i dati censuari attuali e quelli storici.

In terzo luogo, l'esperto preciserà 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 acquisirà 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.

Dall'esame del fascicolo risulta che il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato cosicché il sottoscritto provvedeva ad inoltrare opportuna richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato (**allegato 9-10-11**) che forniva il suddetto certificato (**allegato 14-15**). Dal certificato suddetto si evinceva la sussistenza del rapporto di coniugio tra l'esecutata [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] a seguito di matrimonio celebrato nel Comune di Cosenza il 12.06.2004. L'Ufficio Sato Civile del Comune di Cosenza opportunamente interpellato (**allegato 16-17**) forniva l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**allegato 18-19**) da cui risultava che i coniugi avevano scelto il regime della separazione dei beni e che non vi erano annotazioni a margine. Pertanto, essendo l'immobile oggetto di perizia acquistato dal debitore esecutato [REDACTED] in data 08.04.2004, antecedentemente al matrimonio avvenuto il 08.08.2004, non sussiste la circostanza di notifica di pignoramento al coniuge in quanto non è comproprietario.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.

3. Risposta ai quesiti

Quesito n.1

Provveda 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 oggetto di pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione al piano

primo (**allegato 54**) con soffitta al piano terzo/sottotetto (**allegato 55**) ubicati nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla Via Morroni n.33 (**allegato 8-56**). Questi immobili sono chiaramente ed univocamente identificabili in quanto accatastati sotto un unico subalterno (**allegato 38-39**), inoltre, essendo la soffitta funzionale all'appartamento, sono vendibili in un unico lotto così come di seguito sinteticamente descritto.

Lotto Unico - Appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto nel Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni n.33, di superficie lorda complessiva 93,1 mq di cui 85,5 mq relativi all'appartamento e 7,6 mq relativi alla soffitta. Immobile censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.4 del Comune di Marano Marchesato (CS), p.lla 228, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale €.222,08, via Morroni n.33, piano 1-3, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. L'appartamento confina a Sud-Ovest con corte condominiale; a Nord-Est con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Sud-Est con proprietà [REDACTED] e con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED] con vano scala condominiale e con corte condominiale. La soffitta confina a Sud-Ovest e a Nord-Est con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED]; a Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] a Ovest con corridoio condominiale delle soffitte.

Quesito n.2

Provveda 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.

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appartamento al piano primo ad uso civile abitazione con soffitta al piano terzo/sottotetto così come di seguito descritti.

Appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto ubicato nel Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni n.33, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.4, particella n.228, sub.2, ubicati in una modesta palazzina con struttura portante in cemento armato e copertura a tetto di costruzione risalente al 1985 e ultimata nel 1990 (**foto 1-2-3-4**). Il fabbricato ricade all'interno del centro abitato, in una zona prettamente residenziale

caratterizzata da piccoli fabbricati edificati a partire dagli anni '80 del secolo scorso (**allegato 56**). Sono presenti tutti gli usuali sottoservizi cittadini e piccoli ed essenziali esercizi commerciali di vicinato ma mancano quelli della grande distribuzione, uffici, studi privati, teatri, cinema. È presente la scuola materna, elementare e media e il servizio di trasporto con autobus di linea extraurbana. Il contesto sociale della zona è medio/basso. Il fabbricato ricade nel complesso edilizio "Villaggio Joe Marchese" composto da altri fabbricati simili; dispone di impianto ascensore che, tuttavia, non è funzionante; di citofono e di corte esterna comune pavimentata e delimitata da muretti ma priva di cancello (**foto 5-6-7**) utilizzata per il parcheggio delle autovetture e in cui l'immobile oggetto di stima ha la disponibilità di due posti auto scoperti.

L'appartamento al piano primo (allegato 54) ha accesso dal pianerottolo condominiale di quel livello (**foto 8-9**), ha superficie lorda 85,5 mq di cui 8,2 mq costituiti da balconi, superficie utili 66,0 mq e altezza utile 2,75 m. È costituito da una zona ingresso/giorno (**foto 10-11-12-13**), un corridoio (**foto 14**), due camere (**foto 15-16-17-18**), una cucina (**foto 19-20**), un bagno con doccia (**foto 21-22-23**) e due balconi (**foto 24-25-26-27-28**). I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di monocottura, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica come anche i rivestimenti della parete della cucina. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, nell'ingresso/giorno è presente un controsoffitto decorativo con faretti ad incasso. Le porte interne sono in legno tamburato tranne quella della stanza da letto principale che è in legno massello, il portoncino esterno è di legno, gli infissi esterni sono in legno con lastra singola, serranda in pvc e zanzariera. È presente l'impianto elettrico, quello idrico di carico e scarico, l'impianto telefonico, l'impianto gas metano per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite una caldaia installata sul balcone della zona giorno, alloggiata in un gabbiotto metallico e vetro (**foto 28**); i corpi radianti sono costituiti da radiatori in ghisa. In tre ambienti sono presenti climatizzatori ad aria soffiata del tipo a parete con corpo esterno e split interno. Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono modeste e solo in parte funzionali, ma comunque, dignitose. Le condizioni di conservazione dovute al normale utilizzo e all'usura non sono buone, soprattutto a causa del distacco delle piastrelle del pavimento e di perdite dall'impianto idrico del bagno. Confina a Sud-Ovest con corte condominiale; a Nord-Est con proprietà [redacted] e con vano scala condominiale; a Sud-Est con proprietà [redacted] e con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà [redacted] con vano scala condominiale e con corte condominiale.

La soffitta al piano terzo/sottotetto (allegato 55) ha accesso dal corridoio condominiale delle soffitte (**foto 29**), ha superficie lorda 7,6 mq, superficie utile 5,9 mq e, a causa dell'inclinazione

della falda della copertura, altezza massima 1,90 m, altezza minima 1,00 m e altezza media 1,45 m. La porta di ingresso è in legno compensato con serratura semplice **(foto 30)**, le pareti e il soffitto sono intonacati a grezzo **(foto 31-32)**, il pavimento è costituito da massetto in cemento. Confina a Sud-Ovest e a Nord-Est con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà **[REDACTED]**; a Sud-Ovest con proprietà **[REDACTED]** a Ovest con corridoio condominiale delle soffitte.

La quota millesimale di proprietà dell'unità immobiliare composta dall'appartamento e dalla soffitta è di 56,87 millesimi **(allegato 42)**.

La vendita immobiliare in argomento riguarda una unità immobiliare composta da un appartamento per civile abitazione e da una soffitta, vendibili in lotto unico, di proprietà esclusiva dell'esecutato persona fisica non possessore di partita iva. La costruzione di questi immobili è stata ultimata da più di 5 anni e da allora non risultano formalizzati altri interventi importanti per cui non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione iva per la sua imponibilità.

Quesito n.3

Provveda 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.

Il fabbricato in cui ricade l'unità immobiliare oggetto di stima è stato costruito successivamente al 02.09.1967 **(allegato 28-31)** per cui non ricorrono i presupposti del quesito.

Quesito n.4

Provveda 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 in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia prot. n.3298 rilasciata dal Comune di Marano Marchesato il 12.09.1986, pratica edilizia n.22/1985 (**allegato 28-29-30**). In data 17.05.1990 veniva rilasciata dal Comune di Marano Marchesato l'Autorizzazione di Abitabilità o Agibilità prot. n.1813 relativa all'intero fabbricato con esclusione dell'ascensore di cui veniva vietato l'uso (**allegato 31**).

Il confronto dello stato di fatto dell'appartamento al piano primo (**allegato 54**) con gli elaborati progettuali depositati presso il Comune di Marano Marchesato (**allegato 29**) mostra la presenza di difformità consistenti in variazioni della distribuzione interna realizzate in epoca imprecisata. Più precisamente è stata avanzata verso il corpo scala la parete con la porta di ingresso nell'appartamento ed è stata demolita la parete che divideva il soggiorno dall'ingresso e dal corridoio. La soffitta al piano terzo/sottotetto, invece, non mostra difformità sostanziali (**allegato 30-55**). Questi abusi, anche se di modesta entità, possono essere sanati con pratica SCIA edilizia in sanatoria da presentare al Comune di Marano Marchesato ma con una particolarità dovuta all'occupazione di una porzione del pianerottolo condominiale del piano primo posta in essere con lo spostamento della parete esterna di ingresso nell'appartamento. Questa circostanza fa sì che per la presentazione della pratica di sanatoria sia necessaria l'autorizzazione del condominio. Non ci sono invece problemi per quanto riguarda la demolizione della parete interna che separava il soggiorno dall'ingresso e dal corridoio per cui non è necessario nessun assenso condominiale. Sulla soffitta non si segnalano irregolarità. Il costo della pratica di sanatoria è quantificabile in complessivi €1.186,00 più oneri fiscali e previdenziali così distinti: onorario del tecnico €600,00, diritti di segreteria €70,00, sanzione €516,00.

Quesito n.5

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

Il bene immobile oggetto di stima consiste in un appartamento per civile abitazione con soffitta regolarmente censito presso il Catasto dei Fabbricati (**allegato 38**) e non in un terreno, motivo per il quale non ricorrono i presupposti del quesito.

Quesito n.6

Provveda 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 ostantive.

L'immobile oggetto di stima era inizialmente censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.4 del catasto fabbricati del Comune di Marano Marchesato (CS), particella n.228, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 81 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 79 mq, rendita €.222,08, Via Morroni, piano 1-3, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 **(allegato 4-5)**. A seguito degli aggiornamenti eseguiti dal sottoscritto in rispondenza al presente quesito, sono variati, oltre alla planimetria **(allegato 39)**, i dati censuari di superficie e quelli di toponomastica per il numero civico, mentre quelli identificativi sono rimasti uguali. Attualmente l'immobile è così censito: Comune di Marano Marchesato (CS), catasto fabbricati, foglio n.4, particella n.228, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita €.222,08, Via Morroni n.33, piano 1-3, in ditta [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1 **(allegato 38)**. Conseguentemente può affermarsi che per questo immobile i dati identificativi catastali attuali coincidono con quelli riportati sull'atto di pignoramento immobiliare **(allegato 57)**. Per quanto attiene la scheda (planimetria catastale) inizialmente in atti **(allegato 5)**, avendo rilevato difformità tra quest'ultima e lo stato di fatto dell'appartamento, in ossequio al quesito, come già detto, provvedevo ad effettuare la variazione catastale docfa presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza **(allegato 35-36-37)**, depositando in atti la planimetria catastale aggiornata **(allegato 39)** senza la variazione dei dati censuari identificativi di foglio, particella e subalterno.

Quesito n.7

Provveda 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.

All'atto della notifica del pignoramento avvenuta il 07.09.2023 (**allegato 57**) l'esecutato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] era unico intestatario dell'immobile oggetto di pignoramento censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.4 del Comune di Marano Marchesato (CS), catasto fabbricati, particella n.228, sub.2. Questo in forza dell'atto di compravendita per notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 08.04.2004 rep. n.51686, racc. n.15521, registrato a Cosenza il 14.04.2004 al n.2165, serie 1T; trascritto a Cosenza il 14.04.2004 al n.10678 reg. gen. e n.8122 reg. part. (**allegato 20**). Non risultano comproprietari indivisi.

Quesito n.8

Provveda 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.

In base alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento conservate presso l'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**allegato da 44 a 51**), può stilarsi la seguente ricostruzione analitica della provenienza del bene pignorato. Queste formalità risultano tutte non pregiudizievoli.

1) ISCRIZIONE del 01.12.1987 - Registro Particolare 12052 Registro Generale 24810 Pubblico ufficiale Micciulli Nicola - Domanda di iscrizione ipotecaria a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (**allegato 45**).

2) ISCRIZIONE del 25/07/2000 - Registro Particolare 2349 Registro Generale 14985 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 13667 del 20/07/2000 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. A favore [REDACTED], contro [REDACTED]. Documenti successivi correlati: Annotazione n.2153 del 29/07/2004 (cancellazione totale) (**allegato 46**).

3) TRASCRIZIONE del 11/08/2000 - Registro Particolare 12202 Registro Generale 16509 Pubblico ufficiale Camilleri Stefano Repertorio 13891 del 08/08/2000 atto tra vivi - compravendita. A favore [REDACTED], contro [REDACTED] (allegato 47).

4) ANNOTAZIONE del 30/10/2000 - Registro Particolare 2082 Registro Generale 21170 Pubblico ufficiale Troili Giuseppe Repertorio 47991 del 15/05/2000 - RESTRIZIONE DI BENI. Formalità di riferimento: Iscrizione n.12052 del 1987. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED] (allegato 48).

5) TRASCRIZIONE del 14/04/2004 - Registro Particolare 8122 Registro Generale 10678 Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 51686/15521 del 08/04/2004 atto tra vivi - compravendita. A favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (allegato 49).

6) ISCRIZIONE del 15/04/2004 - Registro Particolare 1364 Registro Generale 10767 Pubblico ufficiale Posteraro Fabio Repertorio 51687/15522 del 08/04/2004 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (allegato 50).

7) TRASCRIZIONE del 06/10/2023 - Registro Particolare 24828 Registro Generale 31604 Pubblico ufficiale UNEP c/o Tribunale di Cosenza Repertorio 2771 del 20/09/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili. A favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (allegato 51).

In base alla documentazione ipotecaria, sui beni immobili oggetto di pignoramento non ci sono altri oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione. Non si annoverano neanche formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Quesito n.9

Provveda 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, nonché per le

eventuali spese condominiali insolute.

La stima del valore più probabile dell'immobile pignorato è stata eseguita con il metodo sintetico comparativo che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato. Le particolarità proprie del bene da stimare sono rapportate a quelle dei beni assimilabili a mezzo di coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

La superficie dell'immobile considerata nel metodo di stima è la superficie commerciale S_c ottenuta al lordo della superficie coperta dei muri perimetrali e dei tramezzi interni e per metà di quelli di confine più la superficie degli eventuali spazi accessori modificata con appositi coefficienti correttivi.

Per l'unità immobiliare in oggetto composta dall'appartamento al piano primo e dalla soffitta al piano terzo/sottotetto è stata calcolata la superficie commerciale che risulta:

$$S_c = 82,0 \text{ mq}$$

Nella seguente tabella è riportato il calcolo della superficie commerciale con la specifica del valore del coefficiente di destinazione.

SUPERFICIE COMMERCIALE			
Appartamento piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni n.33, foglio n.4, p.lla n.228, sub.2			
Superficie	Sup. (mq)	Coeff. Dest.	Sup. Comm. (mq)
Superficie lorda coperta appartamento piano 1 (mq)	77,3	1,00	77,3
Superficie lorda balconi appartamento piano 1 (mq)	8,2	0,20	1,6
Superficie lorda soffitta piano 3 (mq)	7,6	0,40	3,0
Superficie lorda Totale (mq)	93,1		82,0

Per gli immobili di questo tipo il prezzo medio di mercato è stato ricavato basandosi sulle pubblicazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio aggiornate al secondo semestre 2023 per la zona in cui ricade (**allegato 58**) e ai prezzi praticati dal mercato immobiliare dedotti dalle inserzioni delle principali agenzie immobiliari reperibili in rete.

Valori Osservatorio Mercato Immobiliare Ag. Territorio	
Marano Marchesato - zona B1 - 2° sem. 2023	
Abitazioni di tipo civile	
Valore minimo (€/mq)	510,00
Valore massimo (€/mq)	720,00

Valore medio (€/mq)	615,00
---------------------	--------

Valori da Inserzioni Agenzie Immobiliari					
Marano Marchesato zona Centro - Abitazione di tipo civile					
N.	Inserzionista	Riferimento e Datata Annuncio Immobiliare.it	Prezzo (€)	Superficie (mq)	Valore Unitario (€/mq)
1	Privato	95 Marano M 29/02/2024	95.000,00	172,0	552,33
2	Privato	60797081 02/01/2024	105.000,00	130,0	807,69
3	Gabetti Franchising Cosenza Centro	3089047 29/03/2024	99.000,00	130,0	761,54
4	Privato	EK-107521193 09/02/2024	110.000,00	167,0	658,68
5	Privato	60645897 02/01/2024	50.000,00	110,0	454,55
6	Privato	84475484 06/04/2024	129.000,00	140,0	921,43
7	Rete Immobiliare Casa	2609 01/12/2023	110.000,00	130,0	846,15
8	Holding RE	R1611 14/01/2024	82.000,00	116,0	706,90
9	Homepanda	26842 - 29/03/2024	87.000,00	90,0	966,67
10	Privato	EK-88231501 13/04/2022	110.000,00	120,0	916,67
11	Privato	60818502 - 02/01/2024	129.000,00	160,0	806,25
12	AB Case di Andrea Bruno	38699297-49 marano m 11/06/2021	49.000,00	65,0	753,85
Valore medio					762,72

L'analisi di questi valori ha fornito un valore base di **Vb = 688,86 €/mq** ottenuto come media normale dei valori medi dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio e di quelli del mercato immobiliare della zona.

Valore unitario medio appartamento	
Valore medio Osservatorio OMI (€/mq)	615,00
Valore medio inserzioni (€/mq)	762,72
Valore medio (€/mq)	688,86

Tale valore, essendo un valore generico, deve essere rapportato all'unità immobiliare oggetto di stima aggiornandolo in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare e della zona in cui questa sorge. Allo scopo l'immobile è stato caratterizzato con i

seguenti coefficienti correttivi.

Coefficienti correttivi

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- * coefficiente di zona Cz
- * coefficiente dell'edificio Ce
- * coefficiente dell'unità immobiliare Cu

Coefficiente di zona Cz

La zona è stata caratterizzata con i seguenti coefficienti:

- **coefficiente di centralità**, valutato in base alla distanza rispetto al crocevia di maggiore importanza della zona.

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
CENTRALITA'	COEFFICIENTE
sotto i 100 m	1,15
tra 101 m e 300 m	1,12
tra 301 m e 500 m	1,09
tra 501 m e 1 Km	1,05
tra 1,01 Km e 3 Km	1,00
oltre 3 Km	0,95

Nel caso in oggetto la distanza della zona di interesse dal crocevia identificato con l'immissione della via comunale Via Municipio con la Strada Provinciale n.86 è di 550 m circa per cui il coefficiente assume il valore.....1,05

- **coefficiente di vicinanza** (valutato considerando la distanza dal centro città e deducibile dalla tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA	
CARATTERISTICHE POSIZIONALI	
VICINANZA	COEFFICIENTE
sotto i 10 m	1,18
tra 10 m e 30 m	1,15
tra 30 m e 50 m	1,10
tra 50 m e 100 m	1,05
tra 100 m e 500 m	1,02
tra 500 m e 1 Km	1,00
oltre 1 Km	0,97

Nel caso in oggetto l'immobile oggetto di stima è estremamente prossimo con il centro del

nucleo abitato identificabile con il Municipio posto a distanza di circa 300 m, per cui il coefficiente assume il valore..... 1,02

- **coefficiente funzionale di zona** (valutato in funzione delle strutture pubbliche di cui la zona è dotata e delle opere di urbanizzazione, considerando anche gli impatti ambientali negativi che alcune volte queste provocano. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
FUNZIONE	TIPO	PRESENZA	ASSENZA
POSITIVA			
Fognatura	primaria	1,00	0,90
Adduzione idrica	primaria	1,00	0,60
Linea elettrica	primaria	1,00	0,60
Telefono	primaria	1,00	0,95
Gas	primaria	1,00	0,95
Scuole	secondaria	1,05	1,00
Giardini	secondaria	1,08	0,95
Autobus	secondaria	1,00	0,90
Stazione	secondaria	1,05	1,00
Metropolitana	secondaria	1,05	1,00
Musei	secondaria	1,03	1,00
Uffici	secondaria	1,08	1,00
Posto di Polizia	secondaria	1,03	1,00
Negozi e supermercati	terziaria	1,05	1,00
Impianti sportivi	terziaria	1,03	1,00
Cinema e teatri	terziaria	1,03	1,00
Circoli e ritrovi	terziaria	1,03	1,00
NEGATIVA			
Tralicci elettrici	primaria	0,90	1,00
Depuratori	primaria	0,90	1,00
Centrali di energia	primaria	0,80	1,00
Cimiteri	primaria	0,80	1,00
Ferrovia/Autostrada	secondaria	0,90	1,00
Aeroporti	secondaria	0,90	1,00
Ospedali	secondaria	0,95	1,00
Carceri	secondaria	0,92	1,00
Discoteche	terziaria	0,95	1,00
Stadio	terziaria	0,90	1,00
Industrie	terziaria	0,85	1,00

La zona consiste in una zona residenziale periferica di ceto medio-basso di un piccolo centro abitato dotato di tutti i sottoservizi cittadini ma servito in modo non completo. Infatti sono presenti esercizi di vicinato e piccole attività commerciali ed artigianali, bar e ristoranti, giardini e verde, ma sono assenti le attività della grande distribuzione, uffici, studi, teatri, cinema, ecc. È presente la scuola comunale fino alla media e il servizio di autobus extraurbano. Non sono presenti attività o infrastrutture con impatto negativo. Il coefficiente relativo è pari a 1,13

- **coefficiente estetico di zona** (valutato in base alla predominanza di elementi sia naturali che artificiali di impatto visivo positivo rispetto a quelli di impatto negativo. I coefficienti relativi sono riportati nella tabella allegata).

COEFFICIENTE DI ZONA		
CARATTERISTICHE ESTETICHE		
CARATTERISTICA ESTETICA	PRESENZA	ASSENZA
DI VISUALE		
Elemento naturale predominante	1,10	1,00
Panoramicità generale	1,15	1,00
Elemento artificiale predominante	0,93	1,02
DI FRUIZIONE DIRETTA		
Parco o verde fruibile nella zona	1,05	1,00
Scorci caratteristici ambientali	1,20	1,00
Strutture artificiali da attraversare	0,88	1,02

Nella zona non ci sono elementi naturali particolari, è panoramica, non vi sono elementi artificiali predominanti. Il coefficiente estetico assume il valore di 1,04

- **coefficiente sociale del quartiere** (valutato in base all'andamento della popolazione e al numero dei reati avvenuti negli ultimi anni). Si tratta di una zona ad esclusivo carattere residenziale di un piccolo centro urbano realizzata negli anni '80 disgiunta dal vero e proprio nucleo storico dell'abitato. Il ceto prevalente è quello medio-basso, l'andamento della popolazione è in diminuzione e il numero dei reati è basso. Complessivamente si tratta di una zona priva di interesse e, pertanto, tranquilla. In base a questa analisi per il coefficiente sociale si assume il valore 0,96

Il **coefficiente della zona** si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti fino ad ora determinati:

$$Cz = 1,02 \times 1,05 \times 1,13 \times 1,04 \times 0,96 = \mathbf{1,21}$$

Coefficiente edificio Ce

L'edificio in cui è ubicato l'immobile da stimare è caratterizzato dai seguenti coefficienti.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base a numero di impianti tecnologici e non tecnologici di cui è dotato l'edificio, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE FUNZIONALI			
IMPIANTO	CASI PARTICOLARI	PRESENZA	ASSENZA
Elettrico		1,00	0,90
Idraulico		1,00	0,93
Gas		1,00	0,98
Riscaldamento	Centralizzato	1,01	1,00
Riscaldamento	Autonomo	1,02	1,00
Telefonico		1,02	1,00
Citofonico		1,02	1,00
Condizionamento	Centralizzato	1,08	1,00
Condizionamento	Autonomo	1,08	1,00
Ascensore	Meno di 3 piani	1,01	1,00
Ascensore	Più di 3 piani	1,00	0,97
Piscina		1,08	1,00
Palestra		1,02	1,00
Campi da tennis		1,02	1,00
Campo da golf		1,18	1,00
Giardino privato		1,10	1,00

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici di base, dispone di cortile privato non recintato e di ascensore anche se questo è in fuori servizio permanente. L'impianto di riscaldamento è autonomo per ogni appartamento. Il coefficiente risulta 1,22

- **coefficiente estetico** (valutato in base alle caratteristiche dell'edificio aventi un certo spessore architettonico, secondo parametri riportati nella seguente tabella).

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Facciata (insieme)	0,98	1,00	1,02
Facciata (decori)	0,99	1,00	1,01
Atrio condominiale	1,00	1,02	1,03
Scala edificio	1,00	1,01	1,02
Accessi alle uu. ii.	1,00	1,01	1,02
Portone d'ingresso	1,00	1,01	1,02
Portoncini di accesso alle uu. ii.	1,00	1,01	1,01
Composizione spaziale	0,97	1,01	1,03

EDIFICIO			
CARATTERISTICHE ESTETICHE			
ELEMENTO ARCHITETTONICO	MEDIOCRE	PREGEVOLE	ARTISTICO
Progettista	1,00	1,03	1,05

L'edificio è di carattere modesto, realizzato in estrema economia sia nelle forme che nelle rifiniture. Il coefficiente assume il valore..... 0,94

- **coefficiente sociale** (è valutato in base alla tranquillità dell'edificio, considerandolo tale quando vi si vive in una atmosfera solidale e serena, secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO		
CARATTERISTICHE SOCIALI		
PARAMETRO	PRESENZA	ASSENZA
Portiere	1,05	1,00
Portone d'ingresso sempre chiuso	1,01	0,98
Telecamera a circuito chiuso	1,05	1,00
Videocitofono	1,04	1,00
Recinzione proprietà condominiale	1,02	1,00
Riunioni condominiali serene	1,00	0,95
Silenzio nelle ore notturne	1,00	0,98
Cause penali o civili tra i condomini	0,98	1,00
Cause civili del condominio con terzi	0,99	1,00
Stesso amministratore da oltre 10 anni	1,01	0,99

Il fabbricato in oggetto è dotato di portone che è stato trovato chiuso e di citofono; la proprietà non è recintata, non ha servizio di portierato e, in base alle informazioni assunte o percepite, non vi è un clima sereno tra i condomini. Il coefficiente assume il valore 0,91

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base allo stato di conservazione dell'edificio e ai potenziali interventi necessari secondo coefficienti riportati nella tabella allegata).

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
Scale	Tinteggiatura	0,999	0,997	0,995
	Gradini	0,997	0,995	0,993
	Atrio	0,999	0,998	0,997
	Infissi	0,998	0,997	0,996
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Facciate	Ponteggi	0,997	0,992	0,988
	Demolizione intonaco	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento intonaco	0,998	0,996	0,994

EDIFICIO				
CARATTERISTICHE DI CONSERVAZIONE				
ELEMENTO	LAVORI	LEGGERO	MEDIO	TOTALE
	Tinteggiatura	0,997	0,992	0,988
	Vernice infissi	0,997	0,992	0,988
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Tetto piano	Rimozione pavimentazione	0,999	0,997	0,995
	Pendenze	0,999	0,997	0,995
	Posa guaina	0,997	0,995	0,993
	Rifacimento pavimentazione	0,997	0,992	0,988
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Copertura	Rimozione tegole/orditura	0,999	0,997	0,995
	Rifacimento orditura	0,995	0,993	0,991
	Tegole	0,997	0,995	0,993
	Grondaie e pluviali	0,999	0,998	0,997
	Altre minori	1,000	0,999	0,998
Struttura	Ripresa fondazioni	0,990	0,970	0,950
	Distacchi	0,990	0,970	0,950
	Cedimenti	0,990	0,970	0,950
Impianti	Elettrico scale	0,999	0,993	0,988
	Riscaldamento	0,999	0,990	0,980
	Idraulico comune	0,999	0,993	0,988
	Colonne fognarie	0,999	0,992	0,985
	Citofono/videocitofono	0,999	0,991	0,984
	Antenna centralizzata	0,999	0,991	0,984
	Altri	0,999	0,990	0,980
Parti comuni	Varie	0,998	0,989	0,980

L'edificio presenta macchie di umidità e di infiltrazioni con intonaco rovinato ai cornicioni e agli aggetti dei balconi. Altre macchie si hanno sull'intonaco delle facciate e sulla zoccolatura. Gli infissi esterni sono ammalorati. Il coefficiente assume il valore 0,94

Il prodotto di questi coefficienti determina il coefficiente dell'edificio

$$Ce = 1,22 \times 0,94 \times 0,91 \times 0,94 = 0,98$$

Coefficiente unità immobiliare Cu

L'unità immobiliare può essere inquadrata in base alle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione che, a loro volta, sono funzione dei coefficienti di seguito riportati.

- **coefficiente funzionale** (valutato in base alla funzionalità propria della composizione

architettonica dell'alloggio secondo le voci e i coefficienti riportati nella seguente tabella).

ALLOGGIO				
ASPETTI FUNZIONALI				
ASPETTO FUNZIONALE	INSUFFICIENTE	NORMALE	BUONA	OTTIMA
Illuminazione	0,90	1,00	1,10	1,20
Ventilazione	0,92	1,00	1,07	1,13
Insolazione	0,95	1,00	1,05	1,10
Dimensioni ambienti	0,90	1,00	1,10	1,20
Disposizione ambienti	0,85	1,00	1,15	1,30
Zone morte	0,97	1,00	1,03	1,06
Ambienti di deposito	0,97	1,00	1,03	1,06
Qualità servizi	0,90	1,00	1,10	1,20
Qualità cucina	0,92	1,00	1,08	1,16

L'appartamento rientra nella normalità per tutte le categorie funzionali eccetto per la cucina che è abitabile e qualitativamente ben sfruttabile. Il coefficiente assume il valore..... 1,08

- **coefficiente estetico** (viene stabilito in base alla qualità e all'aspetto dei singoli elementi che costituiscono l'alloggio secondo voci e coefficienti riportati nella tabella allegata).

ALLOGGIO			
VARIANTI ESTETICHE			
CARATTERISTICA	BRUTTA	NORMALE	BELLA
Portone d'ingresso	0,95	1,00	1,05
Porte interne	0,96	1,00	1,04
Tinte e decori	0,90	1,00	1,10
Pavimentazioni	0,90	1,00	1,10
Piastrelle pareti w.c.	0,95	1,00	1,05
Piastrelle pareti cucina	0,97	1,00	1,03
Rubineria	0,96	1,00	1,04
Finestre	0,95	1,00	1,05
Scuri	0,97	1,00	1,03
Placche elettriche	0,98	1,00	1,02
Altre finiture	0,95	1,00	1,05

L'appartamento ha rifiniture economiche ma dignitose e funzionali. Sono poveri gli infissi esterni, mentre è raffinata la tinteggiatura di alcuni ambienti e la porta della camera da letto principale che è scorrevole e in legno massello. Il coefficiente assume il valore..... 1,05

- **coefficiente di piano** (valutato in base al piano cui si trova l'alloggio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO
VARIANTI DI PIANO

	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Piano	Interrato	0,60
	Seminterrato	0,65
	Terra	0,75
	Rialzato	0,80
	Primo	0,85
	Secondo	0,90
	Terzo	0,95
	Quarto	1,00
	Quinto	1,02
	Sesto	1,04
	Oltre	1,06
	Attico	1,10

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano il coefficiente risulta0,85

- **coefficiente di posizione** (valutato in base all'affaccio secondo coefficienti riportati nella tabella dedicata).

ALLOGGIO		
VARIANTI POSIZIONALI		
	CARATTERISTICA	COEFFICIENTE
Affaccio prevalente zona giorno	Strada principale	1,15
	Giardino	1,05
	Corte interna	0,95
	Panorama	1,10
	Mare, lago o fiume	1,10

L'appartamento ha affaccio sullo spazio esterno del fabbricato, lastricato in cemento e utilizzato come parcheggio; il coefficiente risulta 0,95

- **coefficiente dimensionale** (valutato in base al taglio dell'alloggio che rende più o meno difficile la sua eventuale commercializzazione e più o meno oneroso il suo mantenimento, nel senso che più grande è l'appartamento più alto è il prezzo di vendita e più alte sono le spese e le tasse di conduzione, viceversa nel caso di un appartamento piccolo).

ALLOGGIO		
VARIANTI DIMENSIONALI		
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE	
Sotto 40 mq	1,25	
Tra 41 mq e 60 mq	1,20	
Tra 61 mq e 80 mq	1,10	
Tra 81 mq e 100 mq	1,00	
Tra 101 mq e 120 mq	0,95	
Tra 121 mq e 150 mq	0,90	

ALLOGGIO	
VARIANTI DIMENSIONALI	
TAGLIO DIMENSIONALE DELL'ALLOGGIO	COEFFICIENTE
Tra 151 mq e 180 mq	0,85
Oltre 180 mq	0,80

L'unità immobiliare in argomento composta dall'appartamento e dalla soffitta è caratterizzato dalla superficie lorda di 93,1 mq e dalla superficie commerciale di 82,0 mq, per cui coefficiente assume il valore.....1,00

- **coefficiente di conservazione** (valutato in base all'effettivo stato di conservazione dell'alloggio secondo coefficienti dipendenti dal tipo di intervento potenziale necessario).

ALOGGIO		
VARIANTI DI CONSERVAZIONE		
CATEGORIA	OPERA	COEFFICIENTE
Demolizioni	Pareti	0,9980
	Pavimenti	0,9892
	Rivestimenti	0,9995
	Rimozioni	0,9983
	Intonaci	0,9960
Ricostruzioni	Pareti	0,9893
	Pavimenti	0,9640
	Rivestimenti	0,9992
	Rimozioni	0,9750
	Intonaci	0,9973
	Tinteggiature	0,9976
	Finestre	0,9900
	Porte	0,9933
Opere speciali	0,9900	
Impianti	Elettrico	0,9600
	Idraulico	0,9920
	Riscaldamento	0,9667
	Fognario	0,9867

L'unità immobiliare, oltre alla normale usura e invecchiamento, presenta le piastrelle del rivestimento dei pavimenti distaccate in alcuni punti, perdite dall'impianto idrico del bagno e gli infissi esterni leggermente ammalorati. Il coefficiente assume il valore.....0,96

Il prodotto dei coefficienti parziali determina il coefficiente dell'unità immobiliare Cu

$$Cu = 1,08 \times 1,05 \times 0,85 \times 0,95 \times 1,00 \times 0,96 = 0,88$$

Coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare



Il coefficiente correttivo complessivo dell'unità immobiliare si ottiene dal prodotto dei coefficienti parziali di zona, dell'edificio e dell'unità immobiliare prima determinati:

$$C = C_z \times C_e \times C_u$$

$$C = 1,21 \times 0,98 \times 0,88 = \mathbf{1,04}$$

Valore dell'appartamento

Il valore unitario Vu per l'appartamento oggetto di stima si ottiene moltiplicando il valore unitario base di riferimento assunto Vb = 688,86 €/mq per il coefficiente correttivo:

$$Vu = C \times Vb = 1,04 \times 688,86 \text{ €/mq}$$

$$Vu = 716,42 \text{ €/mq}$$

Tenuto conto della superficie commerciale dell'immobile Sc = 82,0 mq, si ottiene il suo valore venale:

$$Vv = Vu \times Sc = 716,42 \text{ €/mq} \times 82,0 \text{ mq}$$

$$Vv = \mathbf{€.58.732,11}$$

Al valore ottenuto è da applicare l'abbattimento forfetario del 15% pari a €.8.809,82 per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti. Parimenti è da detrarre il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi riscontrati pari a €.1.186,00 oneri fiscali e previdenziali esclusi e le spese condominiali insolte pari a €.563,30. Si ottiene così il valore finale più probabile dell'immobile pignorato.

$$V = €.58.732,11 - €.8.809,82 - €.1.186,00 - €.563,30 = \mathbf{€.48.172,99}$$

$$\mathbf{V = €.48.200,00 \text{ in c.t.}}$$

(euro quarantottomiladuecento e centesimi zero)

TABELLA CON SPECIFICA DI CALCOLO DEL VALORE FINALE IMMOBILE	
Valore stimato	€.58.732,11
A detrarre - Abbattimento forfetario 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolte.	- €.8.809,82
A detrarre - Oneri regolarizzazione urbanistica (oneri fiscali e previdenziali esclusi)	- €.1.186,00
A detrarre - Spese condominiali insolte	- €.563,30
Valore finale	€.48.172,99
Valore finale in c.t.	€.48.200,00

**Quesito n.10**

Provveda 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.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto tra loro funzionali e accatastati sotto lo stesso subalterno, chiaramente ed univocamente identificabili, motivo per il quale sono vendibili come lotto unico così descritto.

Lotto Unico - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto nel Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni n.33, in fabbricato condominiale ubicato in contesto residenziale periferico di piccolo centro urbano, censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza, catasto fabbricati, al foglio n.4 del Comune di Marano Marchesato (CS), p.lla 228, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale €.222,08, via Morroni n.33, piano 1-3, in ditta [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] proprietà per 1/1. **Appartamento** di superficie lorda 85,5 mq, superficie utile 66,0 mq, altezza utile 2,75 m, composto da ingresso/giorno, corridoio, due camere, cucina, bagno e due balconi. Rifiniture economiche; impianto di riscaldamento autonomo; stato di conservazione discreto. Confina a Sud-Ovest con corte condominiale; a Nord-Est con proprietà [REDACTED] e con vano scala condominiale; a Sud-Est con proprietà [REDACTED] e con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED] con vano scala condominiale e con corte condominiale. **Soffitta** di superficie lorda 7,6 mq, superficie utile 5,9 mq e altezza media 1,45 m, priva di rifiniture, confina a Sud-Ovest e a Nord-Est con corte condominiale; a Nord-Ovest con proprietà [REDACTED]; a Sud-Ovest con proprietà [REDACTED] a Ovest con corridoio condominiale delle soffitte. **Valore del lotto €48.200,00 (euro quarantottomiladuecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€.8.809,82), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€.1.186,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali) e delle spese condominiali insolute (€.563,30). Spese condominiali annue della gestione ordinaria €.222,00; costo di conduzione annua €.800,00 circa. Lotto occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia con presenza di due soggetti appartenenti a categoria protetta (portatori di handicap) di cui uno minorenni.

Quesito n.11

Provveda 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 allegghi 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. Specifichi 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.

L'immobile oggetto di pignoramento censito presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza al foglio n.4 del Comune di Marano Marchesato (CS), catasto fabbricati, particella n.228, sub.2 è occupato dal debitore esecutato [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita per notaio Fabio Posteraro di Cosenza del 08.04.2004 rep. n.51686, racc. n.15521, registrato a Cosenza il 14.04.2004 al n.2165, serie 1T; trascritto a Cosenza il 14.04.2004 al n.10678 reg. gen. e n.8122 reg. part. **(allegato 20)**. Si precisa che il debitore esecutato occupa l'immobile insieme con la sua famiglia composta dal coniuge e da due figli, uno dei quali minorenni ed entrambi appartenenti a categoria protetta (portatori di handicap) **(allegato 59-60)**. A parte le quote condominiali non pagate pari a €.563,30 già contabilizzate nella valutazione del bene **(allegato 42-43)**, non si segnalano altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Per quanto attiene alla conduzione del bene e al regime condominiale le spese di conduzione e di manutenzione ordinaria (IMU, TARI, TASI, utenze, ecc.) sono stimate in €.800,00 all'anno; le quote condominiali della gestione ordinaria sono di €.222,00 all'anno. Le spese condominiali insolute ammontano a €.563,30 **(allegato 74)**. Non sono stati rilevati

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato e neanche altri vincoli, formalità, oneri di qualsiasi natura.

Quesito n.12

Provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Alla luce delle indagini e degli accertamenti effettuati gli immobili pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n.13

Provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

In ottemperanza al quesito si richiedeva e si otteneva dall'Agazia del Territorio di Cosenza la planimetria catastale aggiornata dell'immobile pignorato (**allegato 39**), (che il sottoscritto in ottemperanza al quesito n.6 aveva provveduto ad aggiornare) utile per la corretta identificazione del bene. Oltre a ciò redigevo per l'appartamento e per la soffitta le planimetrie quotate in scala 1:100 (**allegato 54-55**). Collazionavo quindi congrua documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni (**allegato 61**).

Quesito n.14

Provveda 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 riporta integralmente il testo contenuto nel foglio riassuntivo richiesto nel quesito, che è stato redatto anche a parte.

Lotto Unico - Piena proprietà per 1000/1000 di appartamento al piano primo con soffitta al piano terzo/sottotetto nel Comune di Marano Marchesato (CS), Via Morroni n.33, catasto fabbricati, foglio n.4, p.lla 228, sub.2, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,0 vani, superficie catastale totale 80 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 78 mq, rendita catastale €.222,08, via Morroni n.33, piano 1-3. **Appartamento superficie lorda 85,5 mq, superficie utile 66,0 mq, altezza utile 2,75 m, composto da ingresso/giorno, corridoio, due camere, cucina, bagno e due balconi. Rifiniture economiche; impianto di riscaldamento autonomo; stato di conservazione discreto. **Soffitta** superficie lorda 7,6 mq, superficie utile 5,9**

mq e altezza media 1,45 m, priva di rifiniture. Contesto cittadino di modesta zona residenziale periferica. **Valore del lotto €48.200,00 (euro quarantottomiladuecento e centesimi zero)** comprensivo dell'abbattimento forfetario per vizi occulti (€8.809,82), dei costi di regolarizzazione urbanistica (€1.186,00 esclusi oneri fiscali e previdenziali) e delle spese condominiali insolute (€563,30). Spese condominiali annue della gestione ordinaria €222,00; costo di conduzione annua €800,00 circa. Lotto occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia con presenza di due soggetti appartenenti a categoria protetta (portatori di handicap) di cui uno minorenni.

Quesito n.15

Provveda 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".

È stata redatta a parte relazione di stima censurata completa di allegati anch'essi censurati senza indicazione delle generalità e di ogni altro dato del debitore e di soggetti terzi.

4. Conclusioni

A seguito di quanto esposto, di quanto riportato in atti, di quanto scaturito dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio di Cosenza, da quanto riscontrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato, da quanto fornito dall'Archivio Notarile di Cosenza, da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi eseguiti, da quanto fornito dagli amministratori di Condominio, il sottoscritto CTU ritiene che l'immobile pignorato sia vendibile come lotto unico secondo la descrizione fornita in forma riassuntiva in risposta al quesito n.14 e in forma integrale in risposta al quesito n.10.

Tanto dovevo in base all'incarico ricevuto.

Cosenza, 15.04.2024

il CTU

ing. Davide Brunetti

5. Elenco allegati

1. Nomina CTU del 14.02.2024.
2. Verbale accettazione incarico e giuramento del 15.02.2024.
3. Ricevuta PCT controllo automatico 2 PCT deposito verbale accettazione incarico e giuramento.
4. Visura catastale censuaria Marano Marchesato, fabbricati, fg.4, p.IIa 228, sub.2.
5. Visura catastale planimetrica Marano Marchesato, fabbricati, fg.4, p.IIa 228, sub.2.
6. Elaborato planimetrico Marano Marchesato, fg.4, p.IIa 228.
7. Elenco subalterni Marano Marchesato, fg.4, p.IIa 228.
8. Estratto di mappa catastale Marano Marchesato, fg.4, p.IIa 228.
9. Pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato del 04.03.2024 con richiesta certificato di stato civile dell'esecutato.
10. Ricevuta consegna pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato del 04.03.2024.
11. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato con numero di protocollo.
12. Quietanza Archivio Notarile di Cosenza del 06.03.2024.
13. Verbale di sopralluogo congiunto con il Custode del 07.03.2024.
14. Pec dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Marano Marchesato di trasmissione certificato di stato civile dell'esecutato.
15. Certificato di stato civile del debitore esecutato.
16. Pec all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza del 07.03.2024 di richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato.
17. Ricevuta consegna pec all'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza del 07.03.2024 di richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato.
18. Pec dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Cosenza del 07.03.2024 di trasmissione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato.
19. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato del Comune di Cosenza.
20. Atto di compravendita notaio Fabio Posteraro del 08.04.2004 rep.51686, racc.15521.
21. Pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato del 11.03.2024.
22. Ricevuta consegna pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato del 11.03.2024.
23. Protocollo pec di richiesta accesso atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato del 11.03.2024.
24. Pec dal Comune di Marano Marchesato del 14.03.2024 - Ufficio Tecnico, con elenco documenti richiesti da ritirare e importo da pagare.
25. Pec dal Comune di Marano Marchesato del 14.03.2024 - Ufficio Protocollo, con elenco documenti richiesti da ritirate.

26. Elenco documenti richiesti da ritirare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato.
27. Pec dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato per ritiro documenti richiesti.
28. Concessione edilizia Comune di Marano Marchesato n.22/1985.
29. Planimetria piano tipo allegata concessione edilizia n.22/1985.
30. Planimetria piano sottotetto allegata concessione edilizia n.22/1985.
31. Autorizzazione di abitabilità o agibilità prot. 1813 del 15.05.1990.
32. Ricevuta di ritiro documentazione Ufficio Tecnico del Comune di Marano Marchesato.
33. Pec all'amministratore di condominio del 18.03.2024.
34. Ricevuta consegna pec all'amministratore di condominio del 18.03.2024.
35. Pratica docfa di variazione catastale del 19.03.2024.
36. Protocollo pratica docfa di variazione catastale del 19.03.2024.
37. Ricevuta di registrazione pratica docfa di variazione catastale del 19.03.2024.
38. Visura catastale censuaria aggiornata Marano Marchesato, fabbricati, fg.4, p.IIa 228, sub.2.
39. Visura catastale planimetrica aggiornata Marano Marchesato, fabbricati, fg.4, p.IIa 228, sub.2.
40. Elaborato planimetrico aggiornato Marano Marchesato, fg.4, p.IIa 228.
41. Elenco subalterni aggiornato Marano Marchesato, fg.4, p.IIa 228.
42. Pec dall'amministratore di condominio del 03.04.2024.
43. Situazione contabile condominiale dell'immobile oggetto di stima.
44. Ispezione ipotecaria. Elenco delle formalità.
45. Ispezione ipotecaria. Iscrizione del 01.12.1987.
46. Ispezione ipotecaria. Iscrizione del 25.07.2000.
47. Ispezione ipotecaria. Trascrizione del 11.08.2000.
48. Ispezione ipotecaria. Annotazione del 30.10.2000.
49. Ispezione ipotecaria. Trascrizione del 14.04.2004.
50. Ispezione ipotecaria. Iscrizione del 15.04.2004.
51. Ispezione ipotecaria. Trascrizione del 06.10.2023.
52. Certificazione notarile sostitutiva notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 10.10.2023.
53. Nota di deposito certificazione notarile sostitutiva del 12.10.2023.
54. Planimetria quotata appartamento al piano primo, scala 1:100.
55. Planimetria quotata soffitta al piano terzo/sottotetto, scala 1:100.
56. Stralcio ortofotografico Marano Marchesato (CS).
57. Atto di pignoramento immobiliare notificato.
58. Pubblicazioni OMI Comune di Marano Marchesato, zona B1, 2° semestre 2023.
59. Verbale commissione medica accertamento handicap [REDACTED].

60. Verbale commissione medica accertamento handicap [REDACTED].

61. Documentazione fotografica con numero 32 immagini a colori.

