

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 155/2022 R.G.E.

C/

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Procedura Esecutiva N. 155/2022 R.G.E.



C/

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa

1. PREMESSA

Con ordinanza del 16.03.2023 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing.  residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva in epigrafe, invitandomi a prestare giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

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



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per avviare le operazioni di consulenza in data 20 marzo 2023 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 che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2); nella stessa giornata a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile pignorato, che non risulta presentata (Cfr. All. B/3); ha acquisito ancora, elaborato planimetrico (Cfr. All. B/4) ed elenco subalterni (Cfr. All. B/5).

In data 22 marzo 2023 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha inviato a mezzo mail una richiesta (Cfr. All. A/1) al notaio in Rende (CS) Dott. [REDACTED] al fine di acquisire l'atto di provenienza del bene pignorato; tale atto (Cfr. All. E/1) è pervenuto tramite corriere in data 14 aprile 2023, previo pagamento di € 60,00 effettuato con bonifico del 27 marzo 2023 (Cfr. All. A/2).

Nelle giornate 27 marzo e 03 maggio 2023 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, la sottoscritta, al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, ha acquisito le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/1, ..., C/6); è stata altresì acquisita la visura ipotecaria



per immobile di tutte le formalità a favore e contro, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/7).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamenti e stima, con PEC del 28 marzo 2022 (Cfr. All. A/3), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) la seguente documentazione:

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

In data 06 aprile 2023, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato ed ha acquisito le necessarie copie (Cfr. All. D/1,...,D/7).

Con PEC dell'11 aprile 2023 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 18 aprile 2023 presso l'immobile pignorato, in Mendicino (CS) alla Via L. Da Vinci.

La sottoscritta durante il sopralluogo del 18 aprile 2023 (Cfr. All. A/5), alla presenza del Sig. [REDACTED], marito dell'esecutata, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile oggetto di stima e dell'Avv. [REDACTED], 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 tutti i rilievi metrici, atteso che la planimetria catastale non risulta presentata e quella depositata presso il Comune presentava una diversa distribuzione interna nonché diverse aperture esterne; successivamente ha effettuato dettagliate ritrazioni fotografiche.

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

3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTO NEL MANDATO

3.1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma cod. proc. civ. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante



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

La sottoscritta, prima di ogni altra attività, ha provveduto a controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. acquisendo presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la visura storica dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricato che terreni (Cfr. All. B/2); presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di

Publicità Immobiliare al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, le visure ipotecarie di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione e le visure ipotecarie per immobile (Cfr. All. C/1, ..., C/7); presso lo studio notarile in Rende (CS), l'atto di provenienza del bene pignorato (Cfr. All. E/1), valutando così la completezza e l'idoneità dei documenti.

3.2 Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte.

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

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 23/09/2006 Reg. Part. 21944 Reg. Gen. 32711

Atto tra vivi

Donazione accettata

Pubblico ufficiale [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni contro:

1. Nota del 20/02/2007 Reg. Part. 1249 Reg. Gen. 6972

Ipoteca volontaria derivante da *Concessione a garanzia di mutuo fondiario*

Pubblico ufficiale [REDACTED]

1. *Annotazione n. 5590 dell'11.12.2007 (erogazione a saldo)*
2. *Annotazione n. 107 del 10.01.2008 (erogazione a saldo)*

Trascrizioni contro:

1. Nota del 05/12/2022 Reg. Part. 29783 Reg. Gen. 36150

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP presso il Tribunale di Cosenza*

Repertorio 329 del 19/10/2022

Immobili siti in *Mendicino*

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui è stato proprietario del bene in questione (di cui si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/3 e C/4)), dalla quale oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 06/06/1981 Reg. Part. 9797 Reg. Gen. 11396

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni a favore e contro:

1. Nota del 23/09/2006 Reg. Part. 21943 Reg. Gen. 32710

Atto tra vivi

Divisione

Pubblico ufficiale

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] nel periodo in cui sono stati proprietari del bene in questione (di cui si allegano gli elenchi sintetici delle formalità (Cfr. All. C/5 e C/6)); da tali ispezioni non emergono ulteriori formalità oltre quanto già menzionato.

Infine, sono state effettuate le ispezioni per immobile, di cui si allega l'elenco sintetico delle formalità (Cfr. All. C/7), dal quale si rileva quanto già menzionato.

3.3 Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma



sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato.

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

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, la visura catastale storica dell'immobile pignorato sia nel catasto fabbricati che terreni (Cfr. All. B/2) e presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare tramite il servizio telematico Sister, le visure ipotecarie di tutte le formalità a favore e contro di tutti i soggetti che sono stati proprietari del bene in questione e le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro, che si allegano in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, ..., C/7). Si rimanda al par. 3.2.

3.4 *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,*



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

L'immobile pignorato - appartamento per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza dislocato su due livelli (terra e primo) - fa parte di un fabbricato residenziale sito in Mendicino (CS), contrada Pasquali, Via L. Da Vinci n. 19. Il fabbricato dista circa 5,6 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia ed infine Via L. Da Vinci. Il fabbricato è ubicato in una zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 2,5 km e circa 3,6 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, circa 4,0 km dal Municipio della città, circa 3,9 km dall'istituto comprensivo, circa 3,5 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 5,4 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.



Il fabbricato residenziale si sviluppa su tre livelli, presenta struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponatura in muratura di mattoni forati a cassa vuota con interposto materiale isolante; intonaco esterno di colore bianco con presenza di macchie scure; mostra all'esterno un discreto stato di manutenzione e conservazione (Foto nn. 3, ..., 6) la copertura è a tetto a due falde con manto in tegole; la raccolta delle acque meteoriche è attuata mediante canali di gronda e discendenti in lamiera. La corte è delimitata in parte da un muro in cemento con sovrastante ringhiera in ferro e siepe, in parte in muretto in blocchi di cemento con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica; sono presenti cancelli pedonali e carrabili in ferro, ai due estremi del lotto del fabbricato che servono le varie unità abitative dislocate sui tre piani (Foto nn. 3, 4, 7 e 8).

L'immobile pignorato (Cfr. All. F/1) – appartamento per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza - è dislocato su due livelli (terra e primo), è collocato nel lato destro del fabbricato descritto, con accesso da Via L. Da Vinci n. 19, Contrada Pasquali, Mendicino (CS); confina con la corte esclusiva per tre lati e con altro sub per il restante lato, superiormente con il sub posto al piano secondo dello stesso fabbricato.

L'appartamento è composto da un ampio vano salone – soggiorno – cucina in cui è stata realizzata una cucina in muratura ad angolo (Foto nn. 9, 10 e 11), da un bagno (Foto n. 12) e da un ripostiglio nel sottoscala (Foto n. 13) al piano terra, da tre camere da letto (Foto nn. 14, 15 e 16), da uno spogliatoio (Foto n. 17), da due bagni (Foto nn. 18 e 19), da un vano lavanderia (Foto n. 20), da un ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso (Foto n. 21) e da due disimpegni (Foto nn. 22, 23 e 24) al piano primo; è presente altresì un balcone al piano primo (Foto n. 25). I due piani



sono collegati da una scala interna rivestita in cotto con ringhiera in ferro con elementi in ferro battuto (Foto nn. 11 e 26).

All'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 146,00 mq, altezza pari a 2,70 metri al piano terra ed altezza pari a 2,57 metri al piano primo nelle zone con cartongesso e 2,86 metri nelle altre zone, si accede sia dal piano terra tramite un portone blindato in legno color marrone (Foto n. 27), sia dal piano primo tramite un portone blindato raggiungibile da una scala esterna rivestita in pietra serena con ringhiera in ferro (Foto n. 28), quest'ultimo accesso alla data del sopralluogo si presentava inutilizzabile, poiché volutamente ostruito da un armadio (Foto n. 23).

I pavimenti sono costituiti da cotto al piano terra e da parquet al piano primo; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno marrone pieghevoli, a scrigno e a battente; gli infissi esterni sono in legno-alluminio verde con vetrocamera con elementi oscuranti alla romana in alluminio al piano primo e grate di protezione in ferro battuto al piano terra, sono presenti soglie in marmo.

Il piccolo bagno a piano terra, fornito di wc e di una vaschetta è stato ricavato nell'intercapedine del fabbricato, da esso si accede alla stessa intercapedine tramite un'apertura con infisso in legno-alluminio (Foto n. 12), presenta pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica 10x10 cm; al piano primo sono presenti due bagni, il più ampio è dotato di wc, bidè, doppio lavabo e vasca idromassaggio, con pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, presenta aerazione naturale; in esso c'è anche una scarpiera a muro (Foto n. 18). Dalla camera da letto matrimoniale, attraversando il vano spogliatoio si accede ad un altro bagno dotato di wc, bidè, lavabo e doccia, con pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, presenta anch'esso



aerazione naturale (Foto n. 19). E' presente un vano lavanderia con vaschetta, dotato anche di wc (Foto n. 20).

Da due camere da letto si accede ad un balcone avente una superficie calpestabile di circa 14,20 mq, delimitato da ringhiera in ferro con pavimento in mattonelle di materiale ceramico e soglie in marmo (Foto n. 25).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. E' dotato di impianto di climatizzazione (caldo-freddo) elettrico e di scaldino per l'acqua calda sanitaria; è presente un caminetto nell'ampio vano salone – soggiorno – cucina (Foto n. 29);

E' presente una corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 463,00 mq (Cfr. All. E/1, B/2 e B/5), si presenta in parte pavimentata in battuto di cemento in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in parte è a verde ma priva di cura, con presenza di alcuni alberi ed erbaccia (Foto nn. 7 e 8), è presente altresì un marciapiedi intorno ai due lati dell'immobile pavimentato con mattonelle in klinker; la corte è delimitata in parte da un muro in cemento con sovrastante ringhiera in ferro e siepe, in parte in muretto in blocchi di cemento con sovrastante recinzione costituita da paletti in ferro e rete metallica, ad essa si accede tramite un cancello carrabile ed uno pedonale in ferro (Foto n. 5). Presso l'Ufficio tecnico comunale risulta presentata in data 07.02.2007 DIA prot. 1805 dell'08.02.2007 (Cfr. All. D/7), riguardante l'esecuzione di lavori di sistemazione esterna, tuttavia alla data del sopralluogo non realizzati.

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, computando la superficie



occupata dalle pareti perimetrali in comune al 50 % e moltiplicando le superficie del balcone e della corte per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie appartamento = 178,00 mq	Superficie commerciale = 206,00 mq
Superficie balcone = 14,20 mq	
Superficie corte = 463,00 mq	

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

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

La sottoscritta, dopo aver visionato il verbale di pignoramento, aver effettuato le indagini necessarie presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali, mediante l'acquisizione della



documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/7 e B/2), aver esaminato la copia conforme all'originale dell'atto di provenienza dell'immobile (Cfr. All. E/1), e soprattutto dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile, ha constatato che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli attuale del bene pignorato.

3.6 Rilevi le eventuali difformità o mancanze nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento.

La situazione catastale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 20 marzo 2023 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Mendicino (CS), foglio n. 6, particella 497, sub 9 al quale risulta graffata la corte esclusiva identificata con il sub 4, categoria F/4, Contrada Pasquali, Scala B, corte esclusiva di mq 463,00, piano T-1, proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED], eseguita.

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

- la categoria catastale non è corretta, l'immobile in visura risulta in corso di definizione F/4, ma alla data del sopralluogo si presenta ultimato e abitato;
- la planimetria catastale non è presente, in quanto dalla visura risulta immobile in corso di definizione;
- l'elaborato planimetrico non è aggiornato allo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo;



- la toponomastica è incompleta.

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: variazione per ultimazione di fabbricato urbano (UIU da F/4 a definita), aggiornamento toponomastica ed aggiornamento elaborato planimetrico per un costo complessivo di Euro 750,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche e accessori.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Mendicino (CS), in zona TU (Territorio urbanizzato), di cui si allega uno stralcio del P.S.C. (Cfr. All. D/1) ed un estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU (Cfr. All. D/2), acquisiti dal sito del Comune di Mendicino (CS) – sezione Atti e Documenti - P.S.C. In particolare, la zona TU comprende le espansioni urbane sorte a ridosso o a breve distanze dai centri storici del PSC, con caratteri di compattezza e ormai sostanzialmente sature. In tale ambito il PSC si attua per intervento diretto e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia semplice e con miglioramento efficienza energetica, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione. In tale sottoambito sono consentiti i seguenti usi: residenziali, alberghieri, non residenziali e commerciali, artigianali e produttivi, servizi e attrezzature pubbliche e



private di uso pubblico. Nel caso specifico si parla di città consolidata a densità medio-bassa con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF = 0,80 mc/mq;

Hmax = 12,00 m;

NL = 4;

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

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

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

RC = 1/4;

Ip = > 50%.

3.8 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono,

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

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

Il fabbricato residenziale, originariamente a due piani (seminterrato e primo), di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 24 del 06 giugno 1984, rilasciata ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. All. D/3). In seguito sono state rilasciate la Concessione edilizia in sanatoria n. 166 del

03.11.1997 pratica n. 91 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. All. D/4) e la
Concessione edilizia in sanatoria n. 167 del 03.11.1997 pratica n. 33 ai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] (Cfr. All. D/5), per l'esecuzione dei lavori di sopraelevazione,
con realizzazione di mansarda ad uso abitativo al piano secondo.

In data 08.11.2006 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED] DIA prot.
11015 del 13.11.2006 (Cfr. All. D/6), riguardante l'esecuzione di lavori di opere
interne e di completamento in generale, cambio di destinazione d'uso senza opere
del piano seminterrato, relativamente all'immobile pignorato.

In data 07.02.2007 veniva presentata dalla Sig.ra [REDACTED] DIA prot.
1805 dell'08.02.2007 (Cfr. All. D/7), riguardante l'esecuzione di lavori di sistemazione
esterna, alla data del sopralluogo non realizzati.

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le
diverse Autorizzazioni ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si
rileva quanto segue:

1. ampliamento della superficie residenziale (pari a circa 5,30 mq) al piano
terra, si precisa che nel titolo abilitativo approvato la superficie di interesse
era destinata a porticato;
2. trasformazione di parte dell'intercapedine posta al piano terra in bagno
(circa 2,60 mq);
3. diversa distribuzione degli ambienti per variazioni apportate sulle
tramezzature interne;
4. modifica dei prospetti determinata dall'apertura, chiusura e modifica di
posizionamento e dimensioni delle aperture esterne.

Gli abusi n. 1 e n. 2 sono sanabili, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientrano nella tipologia 1: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in particolare opere volte alla trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo, in superfici o volumi con destinazione residenziale. Le spese presunte per la relativa sanatoria, valutate in base a quanto stabilito dal comma 26 dell'art. 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), in particolare con riferimento alle tabelle C e D dell'allegato 1, comprensive di oblazione e anticipazione degli oneri concessori, ammontano complessivamente ad € 1.500,00.

Gli abusi 3 e 4 sono sanabili, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientrano nella tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la relativa sanatoria, sono inglobate direttamente negli abusi 1 e 2, che nel caso in esame ricadono nella tipologia principale.

Alle spese di sanatoria indicate (oblazione e oneri concessori) deve essere aggiunto l'onorario per le competenze tecniche inerenti la presentazione di apposito titolo abilitativo 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, pari a circa € 1.500,00.

Atteso che agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il costo presunto per la presentazione della segnalazione certificato di agibilità (SCA), relativa all'unità immobiliare in esame, ammonta a circa € 4.000,00, comprensivo di



competenze tecniche, conformità impianti, certificato di idoneità statica/collaudato statico e diritti di segreteria.



Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici adottati dal Comune di Mendicino (CS), in zona TU (Territorio urbanizzato) di cui si allega uno stralcio del P.S.C. (Cfr. All. D/1 e Par. 3.7).



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

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza dislocato su due livelli (terra e primo) facente parte di un fabbricato residenziale (Cfr. All. F/1), pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.



UNICO LOTTO – 1/1 della piena proprietà

di un appartamento dislocato su due piani con annessa corte di pertinenza esclusiva



3.10 Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto:

a) Nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro.

L'immobile pignorato appartiene alla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] eseguita, per una quota del 100% (Cfr. All. E/1), pertanto non risultano quote immobiliari indivise.

3.11 Accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo

punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura.

Il bene pignorato (foglio 6 p.la 497 sub 4 e sub 9 graffati) è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] con atto di donazione a rogito Notaio [REDACTED] del 21 settembre 2006, rep. n. 27219, trascritto a Cosenza il 23 settembre 2006 ai nn. 32711/21944 (Cfr. All. E/1, C/1 e C/2). Ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, il bene è pervenuto per la quota di ½ ciascuno, in virtù di atto di divisione a rogito Notaio [REDACTED] del 21 settembre 2006, rep. n. 27219, trascritto a Cosenza il 23 settembre 2006 ai nn. 32710/21943 (Cfr. All. E/1, C/3, C/4 e C/5 e C/6), con il quale i Sig.ri [REDACTED] scioglievano la comunione.

La particella di terreno (foglio 6 p.la 213), sul quale è stato realizzato il fabbricato di cui il bene pignorato fa parte, è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] dal Sig. [REDACTED], con atto di compravendita a

rogito Notaio [REDACTED] del 20 maggio 1981 n. 22.210 della Raccolta, trascritto a Cosenza il 06 giugno 1981 ai nn. 11396/9797 (Cfr. All. C/3, ..., C/6).

Il titolo legittimante il possesso dei beni - Donazione del 2006 (Cfr. All. E/1) ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2022). Alla data del sopralluogo del 18 aprile 2023 (Cfr. All. A/5) l'immobile pignorato risultava abitato dalla Sig.ra [REDACTED], eseguita, con la propria famiglia.

Non è stato acquisito alcun titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene da parte di terzi. Ai fini della stima si può ritenere libero. Non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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

L'immobile pignorato non è occupato dal coniuge separato. Si rimanda al Par.

3.10.

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

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. La sottoscritta non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali, né usi civici relativi all'immobile oggetto di analisi e valutazione, non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

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

Sul bene non gravano spese di alcun genere.

3.14 Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla



data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

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

Per quanto riguarda le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, la sottoscritta ha consultato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, agenzie immobiliari, tecnici e periti che operano nel campo immobiliare nel comprensorio della città di Mendicino (CS), inoltre ha effettuato ricerche su internet relativamente a beni simili (borsino immobiliare.it, ecc). La scelta del valore unitario da adottare tiene conto delle indagini di mercato svolte - dalla dinamicità di mercato -

ASTE
GIUDIZIARIE.it



prendendo in esame immobili simili e considera soprattutto tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche di natura tecnica ed economica dello stesso immobile.

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato residenziale sito in Mendicino (CS), contrada Pasquali, Via L. Da Vinci n. 19. Il fabbricato dista circa 5,6 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", è raggiungibile da tale svincolo proseguendo a sinistra in Via E. Berlinguer, Via Europa, poi Via della Resistenza a Mendicino, continuando per Viale della Concordia ed infine Via L. Da Vinci. Il fabbricato è ubicato in una zona molto tranquilla a carattere residenziale, dista circa 2,5 km e circa 3,6 km da aree attrezzate destinate allo svago ed alla pratica di attività sportive, circa 4,0 km dal Municipio della città, circa 3,9 km dall'istituto comprensivo, circa 3,5 km dall'Azienda Sanitaria n. 4, polo sanitario serre cosentine e circa 5,4 km dall'Ospedale di Cosenza SS. Annunziata.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato l'appartamento dislocato su due piani, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile nonché del fabbricato di cui fa parte, la consistenza, la dotazione di impianti, l'esposizione, l'accessibilità, l'autonomia del bene, la presenza della corte di pertinenza esclusiva.

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

Valore unitario a metro quadrato = 950,00 €/mq
--

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



Valore base di stima dell'immobile = 950,00 €/mq x 206,00 mq = 195.700,00 €

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

Valore base di stima	€	195.700,00
Sottrazione del 15%	€	29.355,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	750,00
Costi per sanare gli abusi edilizi e per il rilascio dell'agibilità	€	7.000,00
PREZZO BASE	€	158.595,00

3.15 Riporti in apposito foglio "riassuntivo" a parte, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e prezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	
Descrizione e Composizione	1/1 della piena proprietà di un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli sito in Mendicino (CS), alla Via L. Da Vinci. L'appartamento per civile abitazione con annessa corte esclusiva di pertinenza è dislocato su due livelli (terra e primo), collegati da una scala interna; è composto da un ampio vano salone – soggiorno – cucina, da un bagno e da un ripostiglio nel sottoscala al piano terra, da tre camere da letto, da uno spogliatoio, da due bagni, da un vano lavanderia, da un ripostiglio e da due disimpegni al piano primo; è presenti altresì un balcone al piano primo, con superficie pari a circa 14,20 mq. L'appartamento, con superficie calpestabile pari a circa 146,00 mq, altezza pari a 2,70



	metri al piano terra ed altezza pari a 2,57 metri al piano primo nelle zone con cartongesso e 2,86 metri nelle altre zone, ha una superficie commerciale complessiva pari a circa 206 mq. E' presente una corte di pertinenza esclusiva avente una superficie di circa 463,00 mq, si presenta in parte pavimentata in battuto di cemento in cattivo stato di manutenzione e conservazione, in parte è a verde ma priva di cura, con presenza di alcuni alberi ed erbaccia.	
Ubicazione	Via L. Da Vinci n. 19, Contrada Pasquali, Mendicino (CS)	
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Mendicino (CS): Foglio n. 6, particella 497, sub 9 al quale risulta graffata la corte esclusiva identificata con il sub 4, categoria F/4, Contrada Pasquali, Scala B, corte esclusiva di mq 463,00, piano T-1. L'immobile in visura risulta in corso di definizione F/4, ma alla data del sopralluogo si presenta ultimato e abitato.	
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietaria per diritti 1/1 la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED] eseguita	
Occupazione	L'immobile pignorato risulta attualmente abitato dalla Sig.ra [REDACTED], eseguita, con la propria famiglia	
Determinazione Prezzo Base	Prezzo Base	€ 158.595,00

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 e documentazione, comunicazioni e verbale di sopralluogo**

1. Richiesta con mail del 22 marzo 2023 al notaio in Rende (CS) Dott.ssa [REDACTED] per acquisizione atto pubblico
2. Pagamento - bonifico per rilascio copia atto
3. Richiesta con PEC del 28 marzo 2023 all'ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) per richiesta documentazione tecnica
4. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 18 aprile 2023 tramite PEC dell'11 aprile 2023
5. Verbale di sopralluogo del 18 aprile 2023



6. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

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

1. Estratto di mappa
2. Visure storiche dell'immobile di interesse - catasto fabbricati e catasto terreni
3. Accertamenti sulla planimetria catastale
4. Elaborato planimetrico
5. Elenco subalterni

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

1. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra [REDACTED]
2. Visure ipotecarie in forma integrale – [REDACTED]
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED]
4. Visure ipotecarie in forma integrale – [REDACTED]
5. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra [REDACTED]
6. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi al Sig. [REDACTED]
7. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – foglio 6 p.lla 497 sub 4; foglio 6 p.lla 213 non presente

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente - Comune di Mendicino (CS)
2. Estratto del Regolamento Edilizio e Urbanistico REU
3. Concessione edilizia n. 24 del 06 giugno 1984
4. Concessione edilizia in sanatoria n. 166 del 03.11.1997 pratica n. 91
5. Concessione edilizia in sanatoria n. 167 del 03.11.1997 pratica n. 33
6. DIA prot. 11015 del 13.11.2006
7. DIA prot. 1805 dell'08.02.2007



- **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di donazione a rogito Notaio ██████████ del 21 settembre 2006, rep. n. 27219



- **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**

1. Planimetrie Immobile pignorato – piano terra e piano primo

- **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 29 fotografie**

Rogliano (CS), 18 maggio 2023



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. ██████████

