

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 47/2025 R.G.E.

C/  **SPV**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa 

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



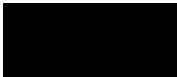
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 47/2025 R.G.E.

C/  **SPV**

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa 

1. PREMESSA

Con ordinanza del 02.12.2025 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 03 dicembre 2025 la sottoscritta ha eseguito gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, dove ha acquisito copia dell'estratto del foglio di mappa catastale (Cfr. All. B/1) ed, al fine di controllare la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., le visure storiche dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni (Cfr. All. B/2), ha acquisito ancora elaborato planimetrico ed elenco subalterni (Cfr. All. B/3); a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. B/4).

Nei giorni 03 e 05 dicembre 2025 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 per dati anagrafici e per denominazione di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, sono state acquisite anche le visure per immobile; si allegano le suddette visure in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, ..., C/6).

Dall'esame della documentazione ipotecaria è emersa la presenza di un precedente pignoramento sull'immobile (Cfr. All. C/1 e C/2). Pertanto, congiuntamente al custode giudiziario, Avv. [REDACTED], si è accertato che la relativa procedura esecutiva è stata estinta con provvedimento del Giudice del 24 agosto 2024 (Cfr. All. A/1).

Al fine di acquisire l'atto di provenienza dell'immobile pignorato, in data 10 dicembre 2025 presso l'archivio notarile di Cosenza, la sottoscritta ha inoltrato la richiesta per



acquisire tale atto (Cfr. All. E/1), il quale è stato ritirato presso l'archivio il 15 dicembre 2025.

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamento e stima, con PEC del 12 dicembre 2025 (Cfr. All. A/2), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Rende (CS) la seguente documentazione:

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

In data 09 gennaio 2026 la sottoscritta ha presenziato il sopralluogo di primo accesso unitamente al custode Avv. [REDACTED] (Cfr. All. A/3).

Con mail del 14 gennaio 2026 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio "Edil Class" - Avv. [REDACTED] - l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato in Rende (CS). Tali informazioni sono pervenute con mail del 23 gennaio 2026 (Cfr. All. A/5).



Con PEC del 14 gennaio 2026 la sottoscritta ha inoltrato sollecito all'Ufficio Urbanistica del Comune di Rende (CS) (Cfr. All. A/6), in assenza di riscontro alla precedente richiesta di accesso agli atti del 12 dicembre 2026. A seguito del suddetto sollecito, in data 20 gennaio 2026 la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Rende (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato; tali copie (Cfr. All. D/1,...,D/6) sono pervenute tramite PEC del 05 febbraio 2026, previo pagamento dei diritti di segreteria per accesso agli atti amministrativi, effettuato con bonifico del 02.02.2026 (Cfr. All. A/7).

Con PEC del 06 febbraio 2026 (Cfr. All. A/8) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 dell'11 febbraio 2026.

Durante il sopralluogo dell'11 febbraio (Cfr. All. A/9), alla presenza del Sig. [REDACTED], [REDACTED], esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile pignorato, la sottoscritta ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile unitamente agli impianti installati e dopo aver preso visione delle caratteristiche tecniche, delle rifiniture e dello stato di manutenzione e conservazione, ha provveduto ad eseguire dettagliate ritrazioni fotografiche e i necessari rilievi metrici.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente perizia, in ossequio alla disposizione del Giudice dell'esecuzione, ha provveduto a trasmettere copia della relazione, a mezzo PEC, al creditore procedente ed al procuratore dell'esecutato costituito (Cfr. All. A/10), 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 le visure storiche dell'immobile di interesse (Cfr. All. B/2); presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di ricostruire la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, le visure ipotecarie per dati anagrafici e per denominazione di tutti i soggetti che, nel periodo interessato, sono stati proprietari del bene in questione, nonché le visure ipotecarie per immobile (Cfr. All. C/1, ..., C/6); presso l'archivio notarile in Cosenza, 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 la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del Sig. [REDACTED], eseguito, di tutte le formalità a favore e contro (di cui si allegano l'elenco sintetico e le visure integrali (Cfr. All. C/1 e C/2)); si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni a favore:

1. Nota del 10/07/2009 Reg. Part. 14207 Reg. Gen. 20450

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Immobili siti in Rende (CS)

Trascrizioni contro:

1. Nota del 29/03/2024 Reg. Part. 8224 Reg. Gen. 9970

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP Tribunale di Cosenza*

Repertorio 384 del 05/02/2024

Immobili siti in Rende (CS)

Relativamente alla suddetta formalità, da un controllo effettuato dalla sottoscritta congiuntamente al custode giudiziario, Avv. [REDACTED], si è accertato che la relativa procedura esecutiva è stata estinta con provvedimento del Giudice del 24 agosto 2024 (Cfr. All. A/1).

2. Nota del 11/04/2025 Reg. Part. 9036 Reg. Gen. 11196



Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *UNEP Tribunale di Cosenza*

Repertorio 281 del 06/02/2025

Immobili siti in *Rende (CS)*

Gli accertamenti hanno riguardato ulteriori ispezioni per denominazione di tutte le formalità a favore e contro, relative alla [REDACTED] S.R.L. di Rende (CS) nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione e delle particelle di terreno sulle quali è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte, (si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/3 e C/4)); oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizione a favore:

1. Nota del 13/06/2002 Reg. Part. 10073 Reg. Gen. 12868

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

2. Nota del 11/03/2008 Reg. Part. 5334 Reg. Gen. 7823

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Trascrizione contro:

1. Nota del 11/03/2005 Reg. Part. 5376 Reg. Gen. 9726

Atto tra vivi

Atto unilaterale d'obbligo edilizio



Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 20728 del 03.03.2005

Immobili siti in Rende (CS)

Iscrizione contro:

1. Nota del 28/09/2006 Reg. Part. 6808 Reg. Gen. 33537

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 25710/10282 del 27/09/2006

Immobili siti in Rende (CS)

Soggetto debitore

Dalle visure ipotecarie per immobile (di cui si allega elenco sintetico e visure integrali (Cfr. All. C/5 e C/6)) oltre quelle già menzionate, è emersa l'ulteriore formalità:

Annotazione:

1. Nota del 15/10/2008 Reg. Part. 4327 Reg. Gen. 41004

Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 29713/13226 del 22/07/2008

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 (Cfr. All. B/1), lo stralcio dello strumento urbanistico vigente – Variante Generale al PRG (Cfr. All. D/1). Ha prodotto altresì, un'immagine dall'alto tratta da Google Maps (Foto n. 1) ed un'immagine tratta dal servizio on line per individuare in modo georeferenziato gli immobili - Formaps (Foto n. 2).

La sottoscritta ha acquisito presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali tramite il servizio telematico catastale Sister, le visure catastali storiche aggiornate dell'immobile pignorato, nel catasto fabbricati che nel catasto 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 per dati anagrafici e per denominazione, di tutte le formalità a favore e contro di tutti i soggetti che, per un periodo non inferiore al ventennio, sono stati proprietari del bene in questione, che si allegano in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, ..., C/4); sono state acquisite altresì le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. C/5 e C/6).



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 è costituito un appartamento per civile abitazione con corte di pertinenza esclusiva (A/2) ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale (Foto nn. 1, ..., 4), sito a Rende (CS), alla Via Leonida Repaci, n. 22. Il fabbricato è ubicato in una zona centrale, a carattere residenziale ed altamente commerciale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi, dista circa 3,8 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo – uscita Cosenza Sud”, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo per la SP 241, dista circa 3,9 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord, circa



1,8 km dal municipio della città di Rende, circa 1,9 km dal complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato "Metropolis", circa 5,5 km dall'azienda ospedaliera di Cosenza, circa 500 metri dai Carabinieri – Comando compagnia di Rende, circa 2,2 km dell'Istituto superiore "Pitagora".

Il fabbricato residenziale, costituito da tre corpi di fabbrica, si sviluppa in pianta su una forma a C: il corpo "C" è disposto parallelamente alla contigua Via Repaci, il corpo "B" perpendicolare rispetto a "C" è compreso tra questo ed il corpo "A" che, più all'interno, è parallelo alla Via Repaci. I tre corpi di fabbrica sono indipendenti l'uno dall'altro grazie a due giunti tecnici. I piani seminterrati di tutti e tre i corpi sono destinati a garage per i residenti; i corpi "A" e "B" si sviluppano in altezza per cinque piani fuori terra, mentre il corpo "C" si eleva per sei piani; i piani sono collegati con corpo scala e ascensore. Le fondazioni del fabbricato sono costituite da travi a T rovesce in cemento armato formanti una maglia chiusa, la struttura portante è costituita da pilastri e travi in cemento armato realizzate in opera; la tamponatura esterna del tipo a camera d'aria con mattoni forati e malta cementizia; i solai del tipo prefabbricato misti in cemento armato e laterizi; il solaio di copertura è stato realizzato, anch'esso in opera, mediante una piastra a falde inclinate di calcestruzzo armato; in alcune zone del tetto si sono utilizzati elementi in legno lamellare per come approvato nella variante (Cfr. All. D/4). Lo smaltimento delle acque meteoriche avviene mediante grondaie e discendenti in alluminio. Le pareti esterne risultano in parte intonacate color arancio, in parte rivestite con mattonelle dello stesso colore. L'accesso al fabbricato avviene tramite un cancello carrabile comandato elettricamente ed un cancello pedonale, entrambi in alluminio con pannelli trasparenti, la strada di accesso (Foto n. 5) ed il cortile condominiale (Foto n. 6) sono



pavimentati in cemento e presentano aiuole con diverse essenze vegetali, il sistema di illuminazione è costituito da lampioni a sfera.

L'immobile pignorato – appartamento per civile abitazione (A/2) con annessa corte esclusiva di pertinenza - è disposto al piano terra dell'edificio descritto, con accesso da Via Leonida Repaci, n. 22 – Scala B, Rende (CS) 6; confina con altre proprietà per due lati, con la stessa corte di pertinenza esclusiva e con il cortile condominiale, per i restanti lati.

L'appartamento (Cfr. All. B/4 e D/6) è composto da un ampio salone (Foto n. 7), da un corridoio (Foto n. 8), da una cucina (Foto n. 9), da cui si accede ad un ripostiglio (Foto n. 10), da un disimpegno (Foto n. 11), da due camere da letto (Foto nn. 12 e 13), di cui una con cabina armadio (Foto n. 14), da due bagni (Foto nn. 15 e 16); sono presenti altresì due terrazzi, di cui uno coperto (Foto nn. 17 e 18).

La corte di pertinenza esclusiva di circa 118,00 mq, ha accesso dall'ampio salone e dalla cucina ed è delimitata dalle proprietà confinanti in parte da un muretto in cemento con sovrastante ringhiera in ferro, corredato da siepe ed in parte con rete metallica. La corte si presenta con zone pavimentate in cotto e aree a verde, al suo interno è presente un gazebo con struttura in legno e copertura in plexiglas (Foto nn. 19, 20 e 21). Si precisa che nella superficie della corte è stata conteggiata anche quella della p.lla 994 del foglio 40, pari a 8 mq (Cfr. All. B/1 e B/2), in quanto, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, trattasi di pertinenza di edificio censito nel N.C.E.U. (Cfr. All. E/1).

All'appartamento, con altezza pari a 2,82 metri e superficie lorda pari a circa 135,00 mq, si accede tramite un portone blindato in legno (Foto n. 22) dalla scala B. I pavimenti sono in parquet in tutti gli ambienti, fatta eccezione per la cucina e il



ripostiglio, dove sono in gres porcellanato; gli infissi interni sono costituiti da porte in legno massello, in parte a battente ed in parte di tipo scorrevole; gli infissi esterni sono in legno – alluminio con vetrocamera, dotati di persiane in alluminio e grate di protezione estensibili a fisarmonica in acciaio verniciato (materiale non combustibile), le soglie sono in legno internamente e in cotto esternamente.

I bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento in piastrelle di ceramica, uno è fornito di vasca oltre lavabo e wc, con aerazione naturale garantita da un piccolo finestrino posto in alto (Foto n. 15); l'altro, accessibile dalla camera da letto matrimoniale è fornito di doccia, lavabo, wc e bidè, presenta aerazione naturale tramite una finestra di dimensioni ampie (Foto n. 16). All'interno del ripostiglio è installata una vaschetta e vi è collocata la lavatrice (Foto n. 10).

Dalla camera da letto matrimoniale si accede ad un ampio terrazzo (Foto n. 17), con superficie calpestabile di circa 11,00 mq, pavimentato in cotto e delimitato da una ringhiera in alluminio. All'altro terrazzo, coperto, si accede dal salone, ha una superficie calpestabile di circa 26,00 mq, pavimentazione in cotto, privo di delimitazioni, si presenta in continuità con la corte di pertinenza (Foto n. 18).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano con radiatori tubolari in acciaio. E' presente la predisposizione per l'impianto di aria condizionata (Foto n. 22) e, in caso di sospensione della fornitura idrica, è disponibile un pozzo condominiale. All'interno della corte condominiale l'unità immobiliare dispone di un posto auto assegnato secondo criterio di rotazione semestrale.



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 dei terrazzi e della corte di pertinenza esclusiva per opportuni coefficienti di riduzione:

Superficie lorda appartamento = 135,00 mq	Superficie commerciale = 158,00 mq
Superficie terrazzi = 37,00 mq	
Superficie corte di pertinenza esclusiva = 118,00 mq	

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

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



documentazione (Cfr. All. C/1,...,C/6 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 attuali del bene pignorato (appartamento con corte esclusiva).

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 - appartamento con corte esclusiva - documentata dalle visure storiche acquisite in data 03 dicembre 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

- Comune di Rende (CS), foglio n. 40, particella 1070, sub 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 153 m², escluse aree scoperte 133 m², rendita 987,72 €, Via Via Leonida Repaci, Scala B, piano T, proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]
- Comune di Rende (CS), foglio n. 40, particella 994, qualità Corte, superficie 08 m² (con precisazione che, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, che trattasi di pertinenza di edificio censito nel N.C.E.U. (Cfr. All. E/1)).

Acquisite pertanto tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha accertato che l'unità immobiliare risulta correttamente



accatastata, manca unicamente il numero civico nella toponomastica – Via Leonida Repaci n. 22, pertanto per la rettifica occorre presentare un’istanza tramite il servizio “Istanza rettifica dati catastali” disponibile nell’area riservata dell’Agenzia delle Entrate.

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il fabbricato, di cui fa parte l’immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune Rende Completamento B2/1, di cui si allega uno stralcio della Variante al PRG (Cfr. All. D/1). Le aree interessate dal completamento B2/1 sono prevalentemente aree ubicate nel nuovo centro edificato, hanno caratteristiche omogenee e sono ampiamente urbanizzate. L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

IF	2,50 mc/mq
H	24,50 metri
SM	1.200 mq
DC	5,00 metri (minimo) – H/2 (negli altri casi)
RC	1/4 - RI = come definito all'Art.23.1

Per ulteriori dettagli si rimanda allo stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (Cfr. All. D/2).

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 Rende (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale sito in località C.da Commenda, Via Repaci, nel Comune di Rende (CS), di cui fa parte l'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in forza di Permesso di Costruire n. 151 dell'01.06.2005, prot. n. 330 (Cfr. All. D/3), rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) al Sig. [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED] S.r.l.. Successivamente, con Permesso di Costruire in variante n. 224 del 20.09.2007, prot. n. 690 (Cfr. All. D/4), rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) al Sig. [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED] S.r.l., sono state approvate piccole modifiche e migliorie: piccoli incrementi della superficie dei balconi, inversione del senso di salita della scala posteriore rispetto a Via Repaci, variazione di pendenza di alcune falde del tetto, inserimento di alcuni elementi in legno nella copertura e piccole variazioni delle divisioni interne di alcuni appartamenti.

Infine, con Permesso di Costruire in variante n. 93 del 19.05.2008, prot. n. 344 (Cfr. All. D/5), rilasciato dal Dirigente del Settore Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) al [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] S.r.l., sono stati eseguiti lavori di cambio di destinazione d'uso da abitazione ad uffici.

In data 24.07.2008 è stata rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Territorio del Comune di Rende (CS) la Dichiarazione di Agibilità prot. 591 (Cfr. All. D/6), a



seguito della domanda presentata in data 23.05.2008 dal Sig. [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] S.r.l..

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse autorizzazioni (Cfr. All. D/3,...,D/6) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si è rilevato che l'immobile è stato realizzato in conformità ai permessi rilasciati e alle varianti approvate. Non sono state riscontrate difformità urbanistiche tali da richiedere ulteriori interventi di regolarizzazione.

Durante il sopralluogo dell'11.02.2026 è stato rilevato che l'unità immobiliare disponeva originariamente di due accessi dalle scale A e B, ma al momento della verifica, uno dei due ingressi (scala A) risultava non usufruibile; davanti a tale accesso è stato rilevato un armadio (Foto n. 8), l'esecutato ha riferito che l'ingresso è chiuso internamente, ma dal vano scala A risulta comunque visibile il portone dell'ingresso chiuso. Si segnala che tale modifica non costituisce una difformità urbanistica o catastale e non richiede interventi di regolarizzazione, essendo comunque possibile, in caso di futura vendita, il ripristino dell'accesso originale da parte dell'acquirente.

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, ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale, è costituito da un appartamento per civile abitazione con annessa corte di pertinenza esclusiva, pertanto considerata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile è stato individuato un unico lotto.

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 al Sig. [REDACTED] per una quota del 100%, pertanto non risultano quote immobiliari indivise (Cfr. All. E/1).

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

L'immobile pignorato è pervenuto al Sig. [REDACTED], esecutato, dalla società "[REDACTED] SRL" con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 07 luglio 2009, rep. n. 69659, trascritto a Cosenza il 10 luglio 2009 ai nn. 14207/20450 (Cfr. All. E/1 e C/1 e C/2).



I terreni – fg. 40 p.lla 997 (ex 933) e fg. 40 p.lle 990 e 996 - sul quale è stato edificato il fabbricato residenziale, di cui l'immobile pignorato fa parte, sono pervenuti alla società " [REDACTED] SRL", rispettivamente con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 28 maggio 2002, rep. n. 12739, trascritto a Cosenza il 13 giugno 2002 ai nn. 12868/10073 e con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 07 marzo 2008, rep. n. 89910/30493, trascritto a Cosenza il 11 marzo 2008 ai nn. 7823/5334 (Cfr. All. C/3 e C/4).

Pertanto il titolo legittimante il possesso del bene – compravendita (Anno 2009) - ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento (Anno 2025).

L'immobile pignorato appartiene al Sig. [REDACTED], esecutato, per una quota del 100% (Cfr. All. E/1), pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo dell'11.02.2026, l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la famiglia, con figli minorenni (Cfr. All. A/9).

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 ai Par. 3.10 e 3.11.

3.13 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno



cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato non risulta sottoposto a vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, nonché a diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici.

L'immobile pignorato fa parte del "Condominio Edil Class D" – Via L. Repaci n. 22, Rende (CS). Con mail del 14 gennaio 2026 (Cfr. All. A/4) la sottoscritta ha richiesto all'Amministratore di condominio p.t. Avv. [REDACTED] l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ed eventuali spese condominiali non pagate e spese straordinarie relativamente all'immobile pignorato in Rende (CS). Tali informazioni sono pervenute con nota del 23 gennaio 2026 (Cfr. All. A/5), dalla quale si evince il Sig. [REDACTED] risulta in regola con i pagamenti delle quote condominiali ordinarie e straordinarie relative all'anno di gestione 2025 e che non sussistono pendenze residue riferite agli anni precedenti, salvo eventuali congruaggi di chiusura del bilancio.

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

Il fabbricato, di cui l'immobile fa parte, è ubicato in una zona centrale, a carattere residenziale ed altamente commerciale, nella cui adiacenza numerose aree sono utilizzate per attrezzature pubbliche, sportive e sociali nonché servizi, dista circa 3,8 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo – uscita Cosenza Sud”, è raggiungibile da tale svincolo proseguendo per la SP 241, dista circa 3,9 km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord, circa 1,8 km dal municipio della città di Rende, circa 1,9 km dal complesso residenziale-commerciale-direzionale denominato



“Metropolis”, circa 5,5 km dall’azienda ospedaliera di Cosenza, circa 500 metri dai Carabinieri – Comando compagnia di Rende, circa 2,2 km dell’Istituto superiore “Pitagora”.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell’immobile sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali della zona in cui è ubicato, i servizi presenti, i collegamenti, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione impiantistica, l’esposizione, il grado di autonomia e vivibilità del bene, il posto auto assegnato all’interno del cortile condominiale. Si evidenzia, inoltre, quale elemento di particolare pregio, la presenza di una corte di pertinenza esclusiva di circa 118,00 mq, circostanza non comune nel contesto di riferimento, caratterizzato prevalentemente da fabbricati pluripiano contigui. Pur essendo l’unità immobiliare ubicata al piano terra di un edificio a più piani, in aderenza ad altri fabbricati, la disponibilità di uno spazio esterno esclusivo, grande quasi quanto l’appartamento stesso, conferisce al bene un livello di autonomia e fruibilità assimilabile, per taluni aspetti, a quello di una casa singola, incidendo positivamente sul valore di mercato. Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito per l’immobile il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 1.950,00 €/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 del lotto = 1.950,00 €/mq x 158,00 mq = 308.100,00 €



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

Valore base di stima	€	308.100,00
Sottrazione del 15%	€	46.215,00
PREZZO BASE	€	261.885,00

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

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

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO	
Descrizione e Composizione	Piena proprietà di un immobile costituito un appartamento per civile abitazione con corte di pertinenza esclusiva ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale costituito da tre corpi di fabbrica, che si sviluppa in pianta su una forma a C, sito a Rende (CS), alla Via Leonida Repaci, n. 22. L'appartamento è composto da un ampio salone, da un corridoio, da una cucina, da cui si accede ad un ripostiglio, da un disimpegno, da due camere da letto, di cui una con cabina armadio, da due bagni; sono presenti altresì due terrazzi, di cui uno coperto, aventi superfici calpestabili pari a circa 11,00 mq e 26,00 mq. La corte di pertinenza esclusiva di circa 118,00 mq, ha accesso dall'ampio salone e dalla cucina ed è delimitata dalle proprietà confinanti in parte da un muretto in cemento con sovrastante ringhiera in ferro, corredato da siepe ed in parte con rete metallica. La corte si presenta con zone pavimentate in cotto e aree a verde, al suo interno è presente un gazebo con struttura in legno e copertura in plexiglas.



	All'interno del cortile condominiale l'unità immobiliare dispone di un posto auto assegnato secondo criterio di rotazione semestrale. All'appartamento, con altezza pari a 2,82 metri e superficie lorda pari a circa 135,00 mq, per una superficie commerciale complessiva pari a circa 158,00 mq, si accede dalla scala B del fabbricato; alla data del sopralluogo l'accesso dalla scala A risultava non usufruibile, in quanto chiuso internamente.
Ubicazione	Rende (CS), Via Leonida Repaci n. 22
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Rende (CS), foglio n. 40, particella 1070, sub 12, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 153 m², escluse aree scoperte 133 m², rendita 987,72 €, Via Via Leonida Repaci, Scala B, piano T; Comune di Rende (CS), foglio n. 40, particella 994, qualità Corte, superficie 08 m² (con precisazione che, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001, che trattasi di pertinenza di edificio censito nel N.C.E.U.)
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietario per diritti 1/1 il Sig. [REDACTED] nato [REDACTED]
Occupazione	Alla data del sopralluogo l'immobile risultava abitato dall'esecutato con la famiglia, con figli minorenni
Prezzo Base	€ 261.885,00

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, certificati, attestazioni e verbale di sopralluogo**
- 1. Provvedimento di estinzione della procedura RGE n. 54/2024 del 24 agosto 2024
- 2. Richiesta con PEC del 12 dicembre 2025 all'ufficio tecnico del Comune di Rende (CS) per richiesta documentazione tecnica



3. Verbale di primo accesso del 09 gennaio 2026
4. Richiesta con mail del 14 gennaio 2026 all'Amministratore di condominio p.t. Avv. [REDACTED]
5. Situazione pagamenti – spese condominiali pervenuta con mail del 23 gennaio 2026
6. PEC di sollecito accesso agli atti del 14 gennaio 2026 relativa all'istanza prot. n. 0068085 del 12/12/2025
7. Pagamento con bonifico dei diritti di segreteria per accesso agli atti amministrativi
8. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 dell'11 febbraio 2026 con PEC del 06 febbraio 2026
9. Verbale di sopralluogo dell'11 febbraio 2026
10. Lettera di accompagnamento della trasmissione della relazione di stima

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

1. Estratto di mappa catastale
2. Visure storiche dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni
3. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
4. Planimetria catastale dell'immobile

• **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 al Sig. [REDACTED]
2. Visure ipotecarie in forma integrale - Sig. [REDACTED]
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relative alla Società [REDACTED] S.R.L.
4. Visure ipotecarie in forma integrale - Società [REDACTED] S.R.L.
5. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.lla 1070
6. Visure ipotecarie in forma integrale - Immobile – p.lla 1070

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

1. Stralcio dello strumento urbanistico vigente – Variante al PRG - Comune di Rende (CS)
2. Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione
3. Permesso di Costruire n. 151 dell'01.06.2005
4. Permesso di Costruire in variante n. 224 del 20.09.2007
5. Permesso di Costruire in variante n. 93 del 19.05.2008
6. Dichiarazione di Agibilità prot. 591 del 24.07.2008 con planimetria immobile

• **BLOCCO E: documentazione notarile**

1. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 07 luglio 2009, rep. n. 69659



- **BLOCCO F: Documentazione fotografica costituita da 22 fotografie**

Rogliano (CS), 19.02.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]

