

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 133/2025 R.G.E.

[REDACTED] SPA
C/ [REDACTED] +1

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 133/2025 R.G.E.

[REDACTED] SPA
C/ [REDACTED] +1

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

1. PREMESSA

Con ordinanza del 03.11.2025 la S.V.I. nominava me sottoscritta Dott. Ing. [REDACTED] residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura Esecutiva 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 nei giorni 07 e 14 novembre 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); a seguito di opportuna istanza la sottoscritta ha richiesto, altresì, copia della planimetria catastale dell'immobile (Cfr. All. B/3).

In data 10 novembre 2025 la sottoscritta, previo colloquio telefonico, ha richiesto al notaio in Montalto Uffugo (CS) Dott. [REDACTED] l'atto di provenienza del bene pignorato, pervenuto tramite mail nella stessa giornata (Cfr. All. E/1).

Nei giorni 14 novembre e 23 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; si allegano le suddette visure in forma sintetica ed integrale (Cfr. All. C/1, ..., C/6).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamento e stima, con PEC del 14 novembre 2025 (Cfr. All. A/1), la sottoscritta ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Castrolibero (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.

Il 03 dicembre 2025 la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Castrolibero (CS), al fine di estrarne le necessarie copie, tutta la documentazione tecnica relativa al complesso di cui l'immobile pignorato fa parte; tali copie (Cfr. All. D/1,...,D/8) sono state ritirate presso l'ufficio in Castrolibero (CS) il 10 dicembre 2025, previo pagamento dei diritti di segreteria – edilizia privata, effettuato con pagoPA del 05 dicembre 2025 (Cfr. All. A/2).

Con PEC del 12 dicembre 2025 (Cfr. All. A/3) la sottoscritta ha comunicato alle parti interessate l'inizio delle operazioni di sopralluogo, fissate per le ore 10:00 del 19 dicembre 2025.

Durante il sopralluogo del 19 dicembre 2025 (Cfr. All. A/4), alla presenza del Sig. [REDACTED], esecutato, che ha predisposto quanto necessario per garantire l'accesso all'immobile pignorato, dell'Avv. [REDACTED], procuratore degli esecutati e del dott. [REDACTED], in qualità di custode giudiziario, ha ispezionato e

verificato la consistenza dell'immobile – locale commerciale adibito a deposito - 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 degli esecutati costituiti (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 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/8); presso lo studio notarile in Montalto Uffugo (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 la sottoscritta ha richiesto l'ispezione ipotecaria per dati anagrafici del Sig. ██████████, esecutato, 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 14/09/2009 Reg. Part. 19316 Reg. Gen. 27780

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale ██████████

Immobili siti in Castrolibero (CS)

Iscrizioni contro:

1. Nota del 14/09/2009 Reg. Part. 5154 Reg. Gen. 27781

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 15237/4259 del 10/09/2009

Immobili siti in Castrolibero (CS)

Trascrizioni contro:

1. Nota del 05/09/2025 Reg. Part. 22493 Reg. Gen. 27527

Atto esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobili

Pubblico ufficiale *Uff. Giud. Tribunale di Cosenza*

Repertorio 3299 del 04/08/2025

Immobili siti in *Castrolibero (CS)*

Da ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla Sig.ra [REDACTED], eseguita, (di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All. C/3)), non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

Gli accertamenti hanno riguardato altresì ulteriori ispezioni di tutte le formalità a favore e contro, relative alla [REDACTED] S.R.L. di Acquappesa (CS) nel periodo in cui è stata proprietaria del bene in questione e delle particelle di terreno sulle quali è stato edificato il complesso di cui l'immobile pignorato fa parte, (si allegano l'elenco sintetico delle formalità e le visure integrali (Cfr. All. C/4 e C/5)); oltre quanto già menzionato, si è rilevato quanto segue:

Trascrizioni:

1. Nota del 03/04/1984 Reg. Part. 81082 Reg. Gen. 8792

Atto tra vivi

Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie per immobile (di cui si allega l'elenco sintetico (Cfr. All. C/6)) non sono emerse ulteriori formalità, oltre quelle già menzionate.

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 – Piano Strutturale Comunale (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/8); sono state acquisite altresì le visure ipotecarie per immobile di tutte le formalità a favore e contro (Cfr. All. 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 locale commerciale (C/1) ubicato al piano terra di un centro polifunzionale di servizi urbani (Foto nn. 1, ..., 4), sito a Castrolibero (CS) alla Via Papa Giovanni XXIII nn. 82-84, Contrada Andreotta, a circa 3,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo di CS Sud, proseguendo per Via degli Stadi e Viale della Resistenza in direzione Via Papa Giovanni XXIII ad Andreotta. Il complesso è ubicato in un'area del territorio comunale ricadente nell'ambito città terziaria-commerciale urbanizzata, dista circa 4,7 km dal Municipio della città, circa 2,2 km dall'Istituto Comprensivo di Castrolibero, circa 1,8 km dall'Istituto di Istruzione Superiore "Valentini-Majorana", circa 350 metri dalla Guardia Media di Castrolibero, circa 1,3 km dal Teatro Vincenzo Trieri e dall'Arma dei Carabinieri Comando Stazione Andreotta Castrolibero, circa 1,5 km dal Centro Sportivo Parco Collodi.

Il centro polifunzionale distribuisce la propria funzione su un complesso di 8 fabbricati identificati dalle lettere alfabetiche A, B, C, D, E, F, G e H, in particolare l'immobile pignorato fa parte del fabbricato denominato corpo "E", costituito da due piani oltre seminterrato. Le strutture portanti del centro sono in cemento armato; le coperture, tutte realizzate con solai piani; i telai in c.a. sono collegati tra di loro e rigidamente incastrati al telaio di base orizzontale costituito da travi rovesce continue; i solai sono del tipo misto con travetti in c.a.p. e laterizi; la compagnatura esterna realizzata in parte in blocchi di cemento vibrato e in parte a camera d'aria costituita da doppia parete di mattoni forati; la tramezzatura interna realizzata in mattoni forati. Le

finiture esterne si presentano in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri. Le pareti sono tinteggiate di giallo. La copertura è piana, il sistema di raccolta delle acque meteoriche è costituito da canali di gronda e discendenti in materiale metallico.

Il corpo "E" confina per due lati con la strada comunale Via Bonifacio VIII, per un lato con la strada comunale Via Papa Giovanni XXIII e per un lato con altro corpo del centro polifunzionale.

L'immobile oggetto di stima è costituito da un locale commerciale (C/1) ubicato al piano terra del su descritto corpo "E" del centro polifunzionale di servizi urbani, sito a Castrolibero (CS) alla Via Papa Giovanni XXIII nn. 82-84 (Foto nn. 5 e 6).

L'unità immobiliare si compone di due ampi locali tra loro comunicanti (Cfr. All. F/1), caratterizzati da rifiniture interne differenti. Il locale a sinistra, rispetto al prospetto principale, si presenta come un ambiente unico di forma regolare, privo di tramezzature interne (Foto nn. 7 e 8). La pavimentazione in piastrelle ceramiche di colore grigio presenta fenomeni di ammaloramento localizzato; in particolare, alcune piastrelle risultano distaccate e parzialmente mancanti, con affioramento del massetto di sottofondo, compatibile con una posa non eseguita a regola d'arte (Foto n. 9). Le pareti sono tinteggiate con tonalità giallo e arancio, mentre il soffitto è pitturato di bianco e illuminato da corpi neon. L'accesso dall'esterno avviene da Via Papa Giovanni XXIII tramite porta a quattro ante in alluminio dotata di maniglione antipanico, protetta da serranda metallica elettrica; un secondo accesso, da Via Bonifacio VIII, è costituito da porta a tre ante in alluminio, anch'essa protetta da serranda metallica (Foto n. 10). Il locale comunica con quello adiacente tramite porta metallica, non accessibile al momento del sopralluogo per la presenza di masserizie

(Foto n. 11). Il locale a destra, in passato adibito a sala slot e scommesse, presenta una pianta regolare con suddivisioni interne, nonché arredi dismessi. All'interno si distinguono un vano principale (Foto nn. 12 e 13), un piccolo ufficio realizzato con materiali eterogenei (Foto n. 14), la zona bar con annesso deposito (Foto nn. 15 e 16), un disimpegno (Foto n. 17), un vano adibito in passato a sala slot (Foto n. 18) e un servizio igienico (Foto n. 19). La pavimentazione è in laminato simil parquet, poggiata sulla vecchia ceramica, mentre le pareti sono tinteggiate in bianco, verde e grigio. Il locale è dotato di controsoffittatura con pannelli contenenti i fari per l'illuminazione. L'accesso principale è costituito da una porta a due ante in alluminio con maniglione antipanico e serranda metallica elettrica (Foto n. 12); è presente un altro accesso in corrispondenza del deposito del bar dismesso, costituito da una porta in alluminio ad un'anta, anch'essa protetta da serranda metallica (Foto n. 16); gli infissi interni sono costituiti da porte metalliche, mentre alcune aperture risultano protette unicamente da tende. Il servizio igienico, privo di aerazione naturale, è fornito di lavabo e wc, con pavimentazione in laminato e rivestimento ceramico di colore giallo (Foto n. 19).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ed in parte sotto canaline in PVC; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. Nel locale a sinistra non è presente nessun sistema di riscaldamento/raffreddamento, mentre nel locale sulla destra (ex sala slot e scommesse) sono presenti due split a pompa di calore (caldo/freddo); sono altresì presenti estintori per la sicurezza.

L'immobile è costituito da due locali distinti comunicanti. Il locale, posto a sinistra rispetto al prospetto principale, presenta altezza interna pari a circa 3,60 m e superficie calpestabile di circa 112,80 mq. Il locale posto a destra rispetto al

prospetto principale presenta altezza interna pari a circa 3,00 m, ridotta dalla presenza di controsoffittatura, e superficie calpestabile di circa 116,00 mq. La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata mediante sommatoria delle superfici utilizzabili, comprensive dei muri perimetrali e divisori, computando la quota del 50% delle pareti perimetrali in comune, risultando pari a:

Superficie commerciale = 251,00 mq

Alla data del sopralluogo, entrambi i locali risultavano utilizzati come deposito, con presenza di masserizie che ne limitavano in parte l'accesso e la piena visibilità degli spazi.

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/8 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, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando, in questo caso, la storia catastale 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 07 novembre 2025 (Cfr. All. B/2) è la seguente:

Comune di Castrolibero (CS), foglio n. 9, particella 780, sub 35, categoria C/1, classe 1, consistenza 243 m², superficie catastale totale 257 m², rendita 4.517,97 €, Via Papa Giovanni XXIII SNC, piano T, proprietari per diritti ½ ciascuno, i Sig.ri

██████████ nato a ██████████ e ██████████ nato a ██████████ nata ██████████

██████████

Si precisa che alla Segnalazione Certificata di Agibilità, prot. n. 466 del 13/01/2017, risulta allegato l'accatastamento corredato dalla relativa planimetria (Cfr. Par. 3.8 e All. D/7). Tuttavia, dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, Servizi Catastali, mediante

consultazione del servizio telematico catastale Sister in data 07.11.2025, è emerso che la planimetria attualmente depositata agli atti catastali non risulta aggiornata e risulta difforme rispetto a quella allegata alla predetta Segnalazione Certificata di Agibilità, in quanto l'ultima planimetria presente in banca dati catastale risale alla data dell'11/03/2011 (Cfr. All. B/3).

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

- la planimetria catastale presenta difformità sia relativamente alla distribuzione degli spazi interni che alla presenza delle aperture esterne;
- manca il numero civico nella toponomastica – Via Papa Giovanni XXIII nn. 82-84.

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

3.7 Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il complesso edilizio, di cui fa parte l'immobile pignorato ricade, ai sensi degli attuali strumenti urbanistici del Comune Castrolibero (CS), in ambito Città Terziaria – Commerciale Urbanizzata, di cui si allega uno stralcio del Piano Strutturale Comunale (Cfr. All. D/1). In particolare, nella città terziaria e commerciale sono ammesse le destinazioni esistenti conseguite in relazione a titoli abilitativi, inoltre uffici, studi professionali, attività commerciali, ricreative, religiose, culturali, socio assistenziali,

servizi pubblici e privati ed autorimesse, socio assistenziali residenziali, socio sanitarie. Per i parametri urbanistici si rimanda allo stralcio del Regolamento Edilizio-Urbanistico approvato (Cfr. All. D/2).

Dallo stralcio del Regolamento risulta che l'immobile ricade in area assoggettata a vincolo PAI, disciplinato dall'art. 18 (aree a rischio R2, R1 e delle aree in frana ad esse associate). Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni previste dalla normativa vigente, la cui applicazione è demandata agli enti competenti.

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 Castrolibero (CS) è stata analizzata la regolarità edilizia ed urbanistica. Il centro polifunzionale di servizi urbani, di cui fa parte l'immobile pignorato, è stato realizzato a seguito di Concessione di Edificare (Cfr. All. D/3) prot. n. 4475 - Pratica di costruzione edile n. 966 del 22.05.1985 - rilasciata dal Sindaco del Comune di Castrolibero (CS) alla [REDACTED] a R.L. per la costruzione del centro, costituito da un complesso di edifici identificati con le lettere alfabetiche A, B, C, D, E, F, G, H. La realizzazione di tale centro prevedeva in zona baricentrica di Andreotta di Castrolibero edifici direzionali con collocazione di attività distributive, uffici pubblici e

privati, nonché strutture polivalenti dedicate alle attività culturali, al fine di offrire al territorio comunale funzioni urbane e non solo edilizia abitativa.

Successivamente con Concessione in Sanatoria (Cfr. All. D/4) prot. n. 134 – Pratica Edile n. 966 del 04.01.2002 - rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS) al Sig. [REDACTED], in qualità di liquidatore della [REDACTED] SRL, è stata accordata la concessione in sanatoria delle opere edilizie realizzate al corpo E – secondo livello (difformità architettoniche senza aumento di superficie e volume, frazionamento, ampliamento di superficie utile destinata a terrazza).

In data 12.10.2016 veniva presentata dal Sig. [REDACTED], in qualità di proprietario dell'immobile identificato catastalmente al foglio 9, p.lla 780, sub 35, CILA prot. 13718 (Cfr. All. D/5), riguardante le seguenti opere da eseguire: revisione impianto elettrico e nuova posa del pavimento su quello esistente e realizzazione di pareti in cartongesso temporanee. A seguito dell'ultimazione dei lavori relativi alla suddetta CILA è stato presentato il certificato di collaudo finale a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 10.01.2017 (Cfr. All. D/6).

In data 13.01.2017 il Sig. [REDACTED] presentava la Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 466, relativamente all'intervento di manutenzione straordinaria di cui alla CILA n. 13718 del 12.10.2016, corredata dall'attestazione del tecnico Ing. [REDACTED] (Cfr. All. D/7).

Si precisa che alla suddetta segnalazione risulta allegato l'accatastamento con relativa planimetria (Cfr. All. D/7); tuttavia, dagli accertamenti effettuati dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Cosenza – Territorio, Servizi Catastali, tramite il servizio telematico catastale SISTER in data 07.11.2025, la

planimetria depositata risulta non aggiornata, in quanto quella presente agli atti risale all'11.03.2011 (Cfr. All. B/3).

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse autorizzazioni (Cfr. All. D/1,...,D/8) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta in sede di sopralluogo si rileva:

- lievi variazioni apportate sulle tramezzature interne;
- presenza di ulteriori accessi all'immobile.

Gli abusi suddetti sono realizzati in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio ma conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, pertanto si possono sanare ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR n. 380/2001; il costo presunto per sanarli, a mezzo della 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 ammonta a circa € 2.400,00, comprensivo di competenze tecniche, oblazione ed oneri accessori.

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 centro polifunzionale di servizi urbani, pur essendo articolato in due locali tra loro comunicanti, risulta censito catastalmente come unica unità immobiliare, identificata da un solo subalterno, ed è caratterizzato da continuità strutturale e funzionale.

Il frazionamento del cespite, oltre a richiedere preventivi interventi edilizi e catastali, comporterebbe un aggravio di tempi e costi procedurali; pertanto, considerati gli univoci dati catastali, 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 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], esegutati, per una quota di ½ ciascuno (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.

L'immobile pignorato è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED], esegutati, dalla società "[REDACTED] SRL" con atto di compravendita a rogito

Notaio ██████████ del 10 settembre 2009, rep. n. 15236, trascritto a Cosenza il 14 settembre 2009 ai nn. 27780/19316 (Cfr. All. E/1 e C/1 e C/2).

Il terreno – fg. 9 p.lle 31, 52 e 29 sub b - sul quale è stato edificato il complesso, di cui l'immobile pignorato fa parte, è pervenuto alla società "██████████ SRL" con atto di compravendita a rogito Notaio ██████████ del 28 marzo 1984, rep. n. 42467/13655, trascritto a Cosenza il 03 aprile 1984 ai nn. 8792/81082 (Cfr. C/4 e C/5).

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 ai Sig.ri ██████████ e ██████████, esecutati, per una quota di ½ ciascuno (Cfr. All. E/1), pertanto non risultano quote immobiliari indivise. Alla data del sopralluogo del 19 dicembre 2025, l'intero immobile risultava utilizzato come deposito (Cfr. All. A/4); l'esecutato, in tale circostanza, ha dichiarato l'esistenza di un contratto di locazione, impegnandosi a trasmetterne copia al custode giudiziario a mezzo PEC (Cfr. All. A/5). Dall'esame del contratto, stipulato in data 10 gennaio 2025 tra gli esecutati, in qualità di locatori, e la società ██████████ ██████████, in qualità di conduttrice, avente ad oggetto l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si rileva che il canone mensile è pari a 200,00 euro. Il contratto, tuttavia, non riporta gli estremi di registrazione presso l'Agenzia delle Entrate nè è allegata attestazione di avvenuta registrazione; di conseguenza, non risulta opponibile alla procedura esecutiva. Alla data del sopralluogo, l'immobile, pur destinato a uso commerciale, risultava utilizzato come deposito, limitando l'ordinaria fruibilità e la capacità di produrre reddito. Sulla base dei valori OMI per locali

commerciali nella zona, con riduzione prudenziale del 40% per tenere conto dell'uso effettivo e della minore appetibilità locativa, si stima un valore locativo di mercato pari a circa 500,00 euro mensili.

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; trattasi di un locale ad uso commerciale. 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.

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, così come si evince dalla nota Prot. n. 31741 del 04.12.2025 rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS) (Cfr. All. D/8).

Durante le operazioni di sopralluogo, l'esecutato ha dichiarato che il centro polifunzionale in cui ricade l'immobile pignorato non è costituito in condominio (Cfr. All. A/4).

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 Castrolibero (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 centro polifunzionale di servizi urbani di cui l'immobile fa parte è sito a Castrolibero (CS) alla Via Papa Giovanni XXIII, Contrada Andreotta, a circa 3,3 km dallo svincolo dell'autostrada del Mediterraneo "CS Sud", quindi facilmente raggiungibile dall'autostrada, uscendo allo svincolo di CS Sud, proseguendo per Via degli Stadi e Viale della Resistenza in direzione Via Papa Giovanni XXIII ad Andreotta. Il complesso è ubicato in un'area del territorio comunale ricadente nell'ambito città terziaria-commerciale urbanizzata, dista circa 4,7 km dal Municipio della città, circa 2,2 km dall'Istituto Comprensivo di Castrolibero, circa 1,8 km dall'Istituto di Istruzione Superiore "Valentini-Majorana", circa 350 metri dalla Guardia Media di Castrolibero, circa 1,3 km dal Teatro Vincenzo Tieri e dall'Arma dei Carabinieri Comando Stazione Andreotta Castrolibero, circa 1,5 km dal Centro Sportivo Parco Collodi.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'immobile sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato, la viabilità, i servizi offerti, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, la categoria catastale, la dotazione di impianti, l'esposizione, la facilità di carico e scarico merci, la disponibilità di posti auto, sia in parcheggi comunali nelle immediate vicinanze sia nelle aree di sosta adiacenti all'immobile.

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 = 780,00 €/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 = 780,00 €/mq x 251,00 mq = 195.780,00 €

In definitiva il prezzo base del fabbricato è pari a:

Valore base di stima	€	195.780,00
Sottrazione del 15%	€	29.367,00
Costi per sanare le difformità urbanistiche	€	2.400,00
Costi per sanare le difformità catastali	€	750,00
PREZZO BASE	€	163.263,00

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	<p>Piena proprietà di un locale commerciale (C/1) ubicato al piano terra di un centro polifunzionale di servizi urbani, sito a Castrolibero (CS) alla Via Papa Giovanni XXIII nn. 82-84, Contrada Andreotta.</p> <p>L'unità immobiliare si compone di due ampi locali tra loro comunicanti, caratterizzati da rifiniture interne differenti. Il locale a sinistra, rispetto al prospetto principale, con altezza interna pari a circa 3,60 m e superficie calpestabile di circa 112,80 mq, si presenta come un ambiente unico di forma regolare, privo di tramezzature interne. Il locale a destra, in passato adibito a sala slot e scommesse, con altezza interna pari a circa 3,00 m, ridotta dalla presenza di controsoffittatura, e superficie calpestabile di circa 116,00 mq, presenta una pianta regolare con suddivisioni interne, nonché arredi dismessi. All'interno si distinguono un vano principale, un piccolo ufficio realizzato con materiali eterogenei, la zona bar con annesso deposito, un disimpegno, un vano adibito in passato a sala slot e un servizio igienico.</p> <p>La superficie commerciale dell'immobile è pari a 251,00 mq.</p>
Ubicazione	Castrolibero (CS) alla Via Papa Giovanni XXIII nn. 82-84, Contrada Andreotta
Dati Catastali	N.C.E.U. del Comune di Castrolibero (CS), foglio n. 9, particella 780, sub 35, categoria C/1, classe 1, consistenza 243 m ² , superficie catastale totale 257 m ² , rendita 4.517,97 €, Via Papa Giovanni XXIII SNC, piano T
Natura e Titolarità Giuridica del Diritto Oggetto di Stima	Proprietari per diritti ½ ciascuno, i Sig.ri ██████████ nato a ██████████ ██████████ nata a ██████████
Occupazione	Alla data del sopralluogo del 19 dicembre 2025, l'intero immobile risultava utilizzato come deposito. E' presente un contratto di locazione, non registrato presso l'Agenzia delle Entrate, non opponibile alla procedura esecutiva
Prezzo Base	€ 163.263,00

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. Richiesta con PEC del 14 novembre 2025 all'ufficio tecnico del Comune di Castrolibero (CS) per richiesta documentazione tecnica
2. Ricevuta pagoPA del 05 dicembre 2025 - pagamento dei diritti di segreteria – edilizia privata
3. Comunicazione alle parti interessate dell'inizio delle operazioni di sopralluogo fissate per le ore 10:00 del 19 dicembre 2025 con PEC del 12 dicembre 2025
4. Verbale di sopralluogo del 19 dicembre 2025
5. Contratto di locazione non registrato
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 catastale
2. Visure storiche dell'immobile di interesse sia nel catasto fabbricati che nel catasto terreni
3. 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. ██████████
2. Visure ipotecarie in forma integrale - Sig. ██████████
3. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per dati anagrafici relativi alla Sig.ra ██████████
4. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per denominazione relativi alla Società ██████████ S.R.L.
5. Visure ipotecarie in forma integrale - Società ██████████ S.R.L.
6. Elenco sintetico di tutte le formalità dell'ispezione meccanizzata per immobile – p.Ila 780 sub 35

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

1. Stralcio del Piano Strutturale Comunale vigente - Comune di Castrolibero (CS)
2. Stralcio del Regolamento Edilizio-Urbanistico approvato

3. Concessione di Edificare prot. n. 4475 - Pratica di costruzione edile n. 966 del 22.05.1985
 4. Concessione in Sanatoria prot. n. 134 – Pratica Edile n. 966 del 04.01.2002
 5. CILA prot. 13718 del 12.10.2016
 6. Certificato di collaudo finale a firma dell'Ing. [REDACTED] datato 10.01.2017
 7. Segnalazione Certificata di Agibilità prot. n. 466 del 13.01.2017 con accatastamento allegato
 8. Nota Prot. 31741 del 04.12.2025 rilasciata dall'Area Tecnica del Comune di Castrolibero (CS)
- **BLOCCO E: documentazione notarile**
 1. Atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 10 settembre 2009, rep. n. 15236
 - **BLOCCO F: Rilievi planimetrici**
 1. Planimetria locale commerciale
 - **BLOCCO G: Documentazione fotografica costituita da 19 fotografie**

Rogliano (CS), 19.02.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. [REDACTED]