

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

stima dei beni pignorati

Proc. n. 88/2020 R. Esec.

vertente tra

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PER PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

contro

XXXXXXXX XXXXX E XXXXXXXX XXXXX

G.E. Dott. G. Previte

Il C.T.U.

Xxx. Xxxx Xxxxxx

Indice

Indice	2
PREMESSA	5
Svolgimento delle Operazioni Peritali	9
RISPOSTE AI QUESITI	10
Attività preliminari alla redazione della relazione di stima	10
Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.	10
Informazioni relative ai diritti sugli immobili	11
1. Abitazione in Montalto Uffugo (CS), Foglio 27 part. 91 sub. 10	12
Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)	12
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)	12
b- Caratteristiche della zona	13
c- Confini	13
d- Formazione di lotti e frazionamento	13
Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima)	13
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato	13
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile	14
c- Superfici calpestabili e commerciali	14
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)	14
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	14
f- Regime I.V.A.	15
Quesito n. 1.3 (costruzioni iniziate ante 1967)	15
Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967)	15
Quesito n. 1.5 (certificato di destinazione urbanistica)	16
Quesito n. 1.6 (identificazione catastale)	17
Quesito n. 1.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)	17
Quesito n. 1.8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)	18
Quesito n. 1.9 (Valore di Mercato)	19
Quesito n. 1.10 (Suddivisione in più lotti)	20
Quesito n. 1.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)	20
Quesito n. 1.12 (procedure espropriative)	20

Quesito n. 1.13 (Planimetrie e foto).....	20
2. Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Foglio 27 part. 91 sub. 1921	
Quesito n. 1.1 (identificazione del bene).....	21
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	21
b- Caratteristiche della zona.....	21
c- Confini	22
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	22
Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	22
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato	22
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	22
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	22
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	23
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	23
f- Regime I.V.A.	23
Quesito n. 1.3 (costruzioni iniziate ante 1967).....	23
Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967).....	24
Quesito n. 1.5 (certificato di destinazione urbanistica).....	25
Quesito n. 1.6 (identificazione catastale).....	25
Quesito n. 1.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)....	25
Quesito n. 1.8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli).....	26
Quesito 1.9 (Valore di Mercato).....	27
Quesito n. 1.10 (Suddivisione in più lotti).....	28
Quesito n. 1.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione).....	28
Quesito n. 1.12 (procedure espropriative)	28
Quesito n. 1.13 (Planimetrie e foto).....	29
Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....	29
Allegati	33
1 - Verbale di sopralluogo.....	33
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale.....	34
3 - Planimetrie di Rilievo	35
4 - Planimetrie con superfici	36
5 - Documentazione fotografica	37
6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura, Planimetria).....	38

7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità, Certificati di destinazione urbanistica)	39
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile).....	40
9 - Documentazione Ufficio Anagrafe	41
10 - Attestazione Agenzia delle Entrate	42
11 - Corrispondenza/Varie	43

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. G. Previte ha conferito, con nomina del **07 Luglio 2021** al sottoscritto **Xxx. Xxxx Xxxxxx**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 88/2020 R. Esec. promossa da XXXXX XX XX XXXXXXXX XX XX XXXXXXXX XXX XXX XXXX XXX XXX XX SPA contro i sig.ri XXXXXXXX XXXXX E XXXXXXXX XXXXX.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal G.E. dott. G. Previte:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, **segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.**

In particolare, l'esperto deve **precisare**:

- se il **creditore** procedente abbia optato per il **deposito dei certificati** della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il **creditore** procedente abbia optato per il deposito di **certificazione notarile sostitutiva.**

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione** delle iscrizioni **si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione** del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la **certificazione** delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato **trascritto in data antecedente di almeno venti anni** la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la **certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni** la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve **precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale** (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e **l'estratto catastale storico** (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

In terzo luogo, l'esperto deve **precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

In difetto, **l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso**, precisando nel modulo di della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) **l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio** rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

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

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria **descrizione del bene**, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la **vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.**, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di

- inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
 6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
 7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, **se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto**, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la **quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura** (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
 8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la **ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie**

- nel ventennio antecedente al pignoramento**, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 10. a **formare lotti per gruppi omogenei** se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 11. ad accertare lo **stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati in data antecedente al pignoramento**; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque **verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto**, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, **la rispondenza del canone al valore di mercato** al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché **dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i **vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico**. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi**, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di **eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di **procedura espropriativa per**

pubblica utilità;

13. ad allegare le **planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica** che idoneamente li raffiguri;
14. a **depositare una separata e succinta descrizione del lotto**, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
15. ad **allegare una versione della perizia** di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la **protezione dei dati personali** del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita"

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 469 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti telematici teletrasmessi.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento **studio del fascicolo d'ufficio** ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, consultati i documenti presenti sulla piattaforma www.pst.giustizia.it per **reperire i dati essenziali** necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli **uffici competenti** (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Montalto Uffugo) **al fine di acquisire la documentazione** indispensabile per rispondere ai quesiti del G. E..

Preventivamente sono state effettuate le attività preliminari di cui al verbale di nomina del 07.07.2021 (**Allegati 11**). È stata quindi controllata la presenza agli atti della Certificazione Notarile (**Allegato 8**), della Visura storica Catastale (**Allegati 6**) e la corrispondenza degli identificativi univoci degli immobili oggetto della procedura.

Successivamente sono state inviate richieste all'Ufficio Anagrafe (**Allegati 11**) del comune di Montalto Uffugo (CS), al fine di acquisire i Certificati di Residenza (**Allegati 9**) degli esecutati, il certificato di matrimonio e lo Stato di Famiglia (**Allegati 9**).

Espletate le attività iniziali è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il **giorno 21 Luglio 2021 alle ore 10:30 (Allegati 11 - Corrispondenza)**.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della presenza del Custode dott.ssa XXXXXXX XXXXX XX XXX e del debitore esecutato e proprietaria dell'immobile sig.ra XXXXXXX XXXXX, la quale ha concesso l'accesso al bene pignorato. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti (**Allegato 1**).

RISPOSTE AI QUESITI

Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**) ed esaminata la documentazione catastale, richieste presso l'Agenzia delle Entrate le planimetrie e le visure catastali storiche (**Allegati 6**), è possibile stabilire che la **documentazione di cui all'art. 567** comma 2 c.p.c. presente agli atti, **è completa ed idonea**. Si specifica in merito che:

- la certificazione (**Allegati 8**) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Compravendita per notaio dott. XXXXXXX XXXXX del 16.11.1983, Rep. N. 7005, trascritto a Cosenza il 15.12.1983 ai nn. 72281 R.P. e 27960 R.G.);
- non è stato depositato l'estratto catastale storico. Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiederlo nuovamente (**Allegati 6**) per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento;

- in merito al **certificato di stato civile** dell'esecutato, lo stesso è stato richiesto dal CTU al comune di Montalto Uffugo (**Allegati 11**), unitamente al Certificato di Stato di Famiglia. Dall'esame dei documenti rilasciato dall'Ufficio Anagrafe Comunale (**Allegati 9**) è emerso che il sig. XXXXXXXX XXXXX è residente in Via Santa Liberata n. 3. Nello stato di famiglia compare la moglie, XXXXXXXX XXXXX, ed il figlio XXXXXXXX XXXXX.

Informazioni relative ai diritti sugli immobili

Gli immobili oggetto della procedura, sono univocamente indentificati catastalmente come di seguito indicato (**Fascicolo Allegati 6**):

1. **abitazione Cat. A/3** in via Santa Liberata a Montalto Uffugo (CS), **Foglio 27, Particella 91 Sub. 10**, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a:

- XXXXXXXX XXXXX nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXXXX XXXXX, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;

2. **magazzino Cat. C/2** via Santa Liberata a Montalto Uffugo (CS), **Foglio 27, Particella 91 Sub. 19**, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a;

Risultano in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestati:

- XXXXXXXX XXXXX nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXXXX XXXXX, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

I diritti ai debitori eseguiti Sig.ri XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXX sono pervenuti con atto di compravendita per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXX del 13.05.2007, rep. N. 35821 Racc. n. 13491, trascritto a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 14657 R.P. e 22241 R.G..

Il trasferimento degli immobili, trattandosi di beni detenuti da soggetto privato **non è soggetto ad I.V.A.**, pertanto è applicabile l'imposta di registro.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura. Alla data odierna l'Agenzia non ha fornito risposta. La stessa sarà oggetto di apposita comunicazione attraverso deposito telematico ad integrazione della presente relazione.

1. Abitazione in Montalto Uffugo (CS), Foglio 27 part. 91 sub. 10

Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)

a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione al piano terzo di un più ampio fabbricato, costruito negli anni '80, ubicato in Via Santa Liberata *nel Comune di Montalto Uffugo (CS)*.

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 - Inquadramento Territoriale**), che mostra il contesto urbano e territoriale (Cosenza centro) rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastalmente risulta identificato **Foglio di mappa 27, particella 91 sub.10**, Cat. A/3 Classe 3, Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale totale 124 mq, escluse aree scoperte 115 mq.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile all'interno della cartografia censuaria catastale;
- L'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare all'interno del complesso edilizio;
- la planimetria catastale;
- la visura storica catastale.

Trattandosi di Fabbricato Urbano non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme fa parte della zona semi periferica di Montalto Uffugo posta a circa 2 Km dal Centro Storico. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.403502 N, 16.137048 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 7 Km circa la SS19 in direzione Sud per 3 Km, svoltando quindi a destra all'innesto con Via Pietro Mascagni in direzione Montalto Uffugo e proseguendo per altri 13 Km. L'immobile dista circa 23 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Montalto Uffugo, a circa 3 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 20 Km.

c- Confini

A Nord ed Ovest con spazio costituito da terreno libero, a Sud con spazio adibito a parcheggio che separa il fabbricato dalla strada comunale, ad Est con altro immobile facente parte del medesimo fabbricato.

Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda al fascicolo **Allegato 3.1 (Pianta quotata)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

L'immobile rappresenta un organismo edilizio funzionale e non risulta conveniente procedere con frazionamento e suddivisione in lotti.

Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica su quattro livelli fuori terra oltre seminterrato, per un totale di diciotto unità immobiliari (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La struttura portante dell'edificio è mista in cemento armato e muratura. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'abitazione è posta al piano sottotetto, lato Ovest del fabbricato, con accesso dal vano scala comune sul lato Sud (Foto 1). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un disimpegno all'ingresso (Foto 2), tre camere da letto (Foto 3, 5, 6) ed un bagno (Foto 4). Dalle tre stanze da letto si accede ad un terrazzo a Nord chiuso con infissi metallici e copertura in lamiera grecata (Foto 5-6). È presente un solo bagno (Foto 7-8). La zona giorno comprende un'ampia cucina (Foto 9, 10) con ripostiglio ed un soggiorno con camino (Foto 11, 12). Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un secondo balcone con affaccio a Sud (Foto 13, 14). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.

c- Superficie calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 105,83 mq, cui si aggiungono 36,96 mq di terrazzi. (Allegati 4.1 - Planimetria con Superfici).

La superficie Commerciale, quantificata in 142.03 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ($B_{\text{alconi}}=0,5$), come suggerito dalla prassi professionale, tenuto conto delle caratteristiche e delle rifiniture. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Non sono state individuate parti comuni, escludendo le aree comuni (catastalmente beni comuni non censibili) a servizio dell'intero fabbricato (Allegati 6, Elaborati Planimetrico).

e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La struttura portante è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro ed oscuranti esterni in alluminio. Gli

infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito da caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi ubicati all'interno degli ambienti. L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese. **Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.**

f- Regime I.V.A.

Il trasferimento dell'immobile, trattandosi di beni detenuti da soggetto privato, **non è soggetto ad I.V.A.**, pertanto è applicabile l'imposta di registro.

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

La costruzione del fabbricato è iniziata dopo il 1967. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo seguente.

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Montalto Uffugo, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica e relativi a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Montalto Uffugo, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 36/82 del 16.07-1982 (**Allegati 7**). Secondo quanto indicato nel Certificato di Idoneità Statica a corredo dell'Istanza di Sanatoria, per altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato (**Allegati 7**), nel corso dei lavori si sarebbe proceduto all'ampliamento delle superfici utili, all'aumento altezza utile del seminterrato e alla realizzazione di appartamenti al piano sottotetto, che da concessione avrebbe dovuto adibirsi a soffitta.

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla destinazione d'uso dell'immobile, nonché alla chiusura del terrazzo a nord con infissi e copertura.

Sulla base delle informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere nella sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza di sanatoria per il cambio della destinazione d'uso, versando gli oneri urbanistici (Oneri e Costo di Costruzione) per una somma complessiva stimata in € 3.000,00 circa, oltre all'oblazione nella misura doppia (€ 1.024,00). La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria, con complessive competenze tecniche quantificate in circa € 2.000. Per la sanatoria, di conseguenza, l'impegno economico complessivo è stimabile in circa € 6.500,00, cui si dovranno aggiungere circa € 2.000, necessari per lo smontaggio e lo smaltimento degli infissi metallici e della lamiera grecata con la quale è stato chiuso il terrazzo Nord.

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Montalto Uffugo (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in ZTO B1 (Completamento e ristrutturazione). Tale zona sono previsti, ai sensi dell'art. 11 del Piano di Fabbricazione i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie lotto minimo 600 mq;
- Indice di Fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;
- Rapporto di Copertura 0,25;
- Altezza massima 9,50 m, 12,00 m per le zone vallive;
- Distanza minima dai confini 5,00 m;
- Distanza minima dalle strade 5,00 m;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza maggiore e comunque non inferiore a 10 m.

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

Quesito non pertinente trattandosi di Appartamento facente parte di fabbricato urbano.

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 27, particella 91 sub.10, risulta in visura (**Allegati 6**) intestata ai sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che la stessa risulta non conforme allo stato di fatto, per la presenza della chiusura sul balcone Nord. Tale intervento di fatto trasforma la superficie esterna in volume abitabile. Tuttavia tale modifica non necessita di atto di aggiornamento, in quanto, come già specificato al paragrafo precedente (previa consultazione dell'Ufficio Tecnico Comunale per apprendere le modalità operative e le azioni da intraprendere in casi simili), non è possibile sanare l'abuso, per cui si dovrà procedere necessariamente con alla rimozione delle chiusure. Si precisa inoltre che dall'esame della visura storica catastale, emerge chiaramente che l'immobile risulta registrato nella banca dati come abitazione Cat. A/3 dal 05.11.1985, in data antecedente all'acquisto fattone dagli attuali proprietari, avvenuto in data 30.05.2007 con rogito per notaio dott. XXXXXX XXXXXX.

Quesito n. 7.1 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

Dai documenti depositati ed acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate è possibile stabilire che:

- alla data dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 03.04.2018, i sig.ri XXXXXXX XXXXX E XXXXXXX XXXXX erano intestatari dell'immobile ciascuno per diritti pari ad 1/2 sulla piena proprietà in forza di atto di compravendita per notaio dott. XXXXXX XXXXXX del 13.05.2007, rep. N. 35821 Racc. n. 13491, trascritto a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 14657 R.P. e 22241 R.G.;
- la relazione notarile comprende la **ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;**
- non risulta possibile la suddivisione dell'immobile essendo l'immobile un organismo edilizio funzionale che perderebbe attrattività da parte di eventuali compratori.

Inoltre servirebbe un insieme sistematico di interventi edilizi invasivi sulle divisioni degli ambienti e sugli impianti onerosi e non giustificabili in termini di aumento del valore.

Quesito n. 8.1 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)

In seguito a ricerche effettuate anche sulla scorta della documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli: **(Allegati 8)**:

- **Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30.05.2007**, per notaio dott. Xxxxxx Xxxxxx rep. 35822/13492, trascritta a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 5202 R.P. e 22242 R.G. a favore Xxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxxxx con sede in San Vincenzo La Costa C.F. 00112890785, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà e Xxxxxxx Xxxxx**, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19. Ipoteca Euro 150.000,00 a garanzia della somma capitale di € 75.000,00, durata 17 anni;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17.05.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 19.07.2018 ai nn. 14508 R.P. e 18810 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxxxx S.p.A., con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 23.09.2018 ai nn. 15698 R.P. e 21479 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx con sede in Conegliano C.F. 04942020266., con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli ed oneri relativamente all'immobile.

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, $V_{unit.}$ alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato posto pari a **700,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*). La Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di 30 cm, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{comm., Sub. 10} = 142,03 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{unit.}$ e dalla superficie commerciale, ridotto dei costi per la sanatoria e la rimozione della chiusura del terrazzo Nord:

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Sub. 27} \times V_{unit.} - \text{Costi Sanatoria} - \text{Costi rimozione chiusura} = \\ &= 142,03 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} - € 6.000,00 - 2.500,00 = € 90.421,00 \end{aligned}$$

A tale valore deve applicarsi una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, per cui il valore di vendita sarà pari a:

$$\underline{V_{vendita. sub. 10} = 90.421,00 \times 0,85 \approx \underline{\underline{€ 77.000,00}}}$$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

Considerato la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'abitazione oggetto di pignoramento, **non risulta possibile suddividerla in lotti**. Gli ambienti nei quali è organizzato costituiscono un organismo edilizio già funzionale, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

Quesito n. 11.1 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo, la sig. XXXXXXX XXXXX ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale abitazione principale. **(Allegato 1)**

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 11)** per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

Alla data odierna l'Agenzia non ha fornito risposta. La stessa sarà oggetto di apposita comunicazione attraverso deposito telematico ad integrazione della presente relazione.

In merito alla presenza di pendenze di tipo condominiale, la sig.ra XXXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nel mese di Luglio del 2021.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

Dalle ricerche effettuate, unitamente alle risultanze della relazione notarile allegata agli atti, è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 1319. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo; **Allegato 4.1** Planimetria con superfici; **Allegato 5**, documentazione fotografica.

2. Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Foglio 27 part. 91 sub. 19

Quesito n. 1.2 (identificazione del bene)

a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)

L'immobile oggetto di pignoramento è magazzino al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, costruito negli anni '80, ubicato in Via Santa Liberata *nel Comune di Montalto Uffugo (CS)*.

Il sottoscritto, per maggiore chiarezza, ha ritenuto opportuno indicare il fabbricato in apposita foto satellitare (**Allegato 2 - Inquadramento Territoriale**), che mostra il contesto urbano e territoriale (Cosenza centro) rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastralmente risulta identificato Foglio di mappa 27, particella 91 sub.19, Cat. C/2 Classe 1, Superficie Catastale totale 82 mq.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile all'interno della cartografia censuaria catastale;
- L'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare all'interno del complesso edilizio;
- la planimetria catastale;
- la visura storica catastale.

Trattandosi di Fabbricato Urbano non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica.

b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme, fa parte della zona semi periferica di Montalto Uffugo, a circa 2 Km dal Centro Storico, collinare con scarsa presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.403502 N, 16.137048 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 7 Km circa la SS19 in direzione Sud per 3 Km,

svoltando quindi a destra all'innesto con Via Pietro Mascagni in direzione Montalto Uffugo e proseguendo per altri 13 Km. L'immobile dista circa 23 Km dalla Centrale Pizzo Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Montalto Uffugo, a circa 3 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 20 Km.

c- Confini

A Nord ed Ovest con altro immobile facente parte del medesimo fabbricato; ad Est con area comune adibita a viabilità; a Sud con terrapieno.

Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda al fascicolo **Allegato 3.2 (Pianta quotata)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

L'immobile rappresenta un organismo edilizio funzionale e non risulta conveniente procedere con frazionamento e suddivisione in lotti.

Quesito n. 2.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica su quattro livelli fuori terra oltre seminterrato, per un totale di diciotto unità immobiliari (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La struttura portante dell'edificio è mista in cemento armato e muratura. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

Il magazzino è posto al piano seminterrato, lato Est del fabbricato, con accesso dal medesimo lato. Lo spazio interno è stato suddiviso in modo da ricavare un ampio open-space ed una serie di locali accessori (**Foto 12-14**).

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 73,77 mq (**Allegato 4.2 - Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **82,53 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ($B_{\text{alconi}}=0,5$), come suggerito dalla prassi professionale, tenuto conto delle caratteristiche e delle rifiniture. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Non sono state individuate parti comuni, escludendo le aree comuni (catastalmente beni comuni non censibili) a servizio dell'intero fabbricato (**Allegati 6, Elaborati Planimetrico**).

e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)

La **struttura portante** è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio con doppio vetro** ed oscuranti interni in alluminio. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. **Non è presente impianto di riscaldamento** L'impianto **elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese. **Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.**

f- Regime I.V.A.

Il trasferimento dell'immobile, trattandosi di beni detenuti da soggetto privato, **non è soggetto ad I.V.A.**, pertanto è applicabile l'imposta di registro.

Quesito n. 3.2 (costruzioni iniziate ante 1967)

La costruzione del fabbricato è iniziata dopo il 1967. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo seguente.

Quesito n. 4.2 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Montalto Uffugo, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica e relativi a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Montalto Uffugo è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 36/82 del 16.07.1982 (**Allegati 7**). Secondo quanto indicato nel Certificato di Idoneità Statica a corredo dell'Istanza di Sanatoria, per altri immobili facenti parte dello stesso fabbricato (**Allegati 7**), nel corso dei lavori si sarebbe proceduto all'ampliamento delle superfici utili, all'aumento altezza utile del seminterrato e alla realizzazione di appartamenti al piano sottotetto, che da concessione avrebbe dovuto adibirsi a soffitta.

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla destinazione d'uso dell'immobile, nonché presenza di divisioni interne.

Sulla base delle informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere nella sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza di sanatoria per il cambio della destinazione d'uso, versando gli oneri urbanistici (Oneri e Costo di Costruzione) per una somma complessiva stimata in € 2.200 circa, oltre all'oblazione nella misura doppia (€ 1.024,00) e Diritti di segreteria. La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria, con complessive competenze tecniche quantificate in circa € 2.500,00 comprensivi della redazione dell'atto di aggiornamento della banca dati catastale (DOCFA). Per la sanatoria, di conseguenza, l'impegno economico complessivo è stimabile in circa € 6.200,00.

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Montalto Uffugo (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in ZTO B1 (Completamento e ristrutturazione). Tale zona sono previsti, ai sensi dell'art. 11 del Piano di Fabbricazione i seguenti parametri urbanistici:

- Superficie lotto minimo 600 mq;
- Indice di Fabbricabilità fondiaria 1,5 mc/mq;
- Rapporto di Copertura 0,25;
- Altezza massima 9,50 m, 12,00 m per le zone vallive;
- Distanza minima dai confini 5,00 m;
- Distanza minima dalle strade 5,00 m;
- Distanza tra fabbricati pari all'altezza maggiore e comunque non inferiore a 10 m.

Quesito n. 5.2 (certificato di destinazione urbanistica)

Quesito non pertinente trattandosi di Appartamento facente parte di fabbricato urbano.

Quesito n. 6.2 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 27, particella 91 sub.19, risulta in visura (**Allegati 6**) intestata ai sig.ri XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che la stessa risulta non conforme allo stato di fatto, per la presenza delle divisioni interne. Le modifiche apportate richiedono la registrazione di atto di variazione catastale, previa predisposizione della sanatoria per il cambio della destinazione d'uso.

Quesito n. 7.2 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

Dai documenti depositati ed acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate è possibile stabilire che:

- alla data dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 03.04.2018, i sig.ri XXXXXXX XXXXX E XXXXXXX XXXXX erano intestatari dell'immobile ciascuno per diritti pari ad 1/2 sulla piena proprietà in forza di atto di compravendita per notaio dott. XXXXXX XXXXXX del 13.05.2007, rep. N. 35821 Racc. n. 13491, trascritto a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 14657 R.P. e 22241 R.G.;
- la relazione notarile comprende la **ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;**

- non risulta possibile la suddivisione dell'immobile essendo l'immobile un organismo edilizio funzionale che perderebbe attrattività da parte di eventuali compratori. Inoltre servirebbe un insieme sistematico di interventi edilizi invasivi sulle divisioni degli ambienti e sugli impianti onerosi e non giustificabili in termini di aumento del valore.

Quesito n. 8.2 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)

In seguito a ricerche effettuate anche sulla scorta della documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli: **(Allegati 8):**

- **Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30.05.2007**, per notaio dott. Xxxxxx Xxxxxx rep. 35822/13492, trascritta a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 5202 R.P. e 22242 R.G. a favore Xxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx con sede in San Vincenzo La Costa C.F. 00112890785, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà e Xxxxxxxx Xxxxx**, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19. Ipoteca Euro 150.000,00 a garanzia della somma capitale di € 75.000,00, durata 17 anni;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17.05.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 19.07.2018 ai nn. 14508 R.P. e 18810 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxxxx S.p.A., con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 23.09.2018 ai nn. 15698 R.P. e 21479 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx con sede in Conegliano C.F. 04942020266., con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri Xxxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19.

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli ed oneri relativamente all'immobile.

Quesito 9.2 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. La **comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, $V_{unit.}$ alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato posto pari a **400,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*). La Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di 30 cm, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{comm., Sub. 10} = 82,53 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{unit.}$ e dalla superficie commerciale, ridotto dei costi per la sanatoria e la rimozione della chiusura del terrazzo Nord:

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Sub. 19} \times V_{unit.} - \text{Costi Sanatoria} = \\ &= 82,53 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 6200,00 = \text{€ } 26.812,00 \end{aligned}$$

A tale valore deve applicarsi una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, per cui il valore di vendita sarà pari a:

$$\underline{V_{\text{vendita. sub. 19}} = 26.812,00 \times 0,85 \approx \underline{\underline{\text{€ } 23.000,00}}$$

Quesito n. 10.2 (Suddivisione in più lotti)

Considerato la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva del magazzino oggetto di pignoramento, nonché le modalità di accesso, **non risulta possibile suddividerla in lotti.**

Quesito n. 11.2 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

L'immobile risulta nella disponibilità dei sig.ri XXXXXXXX XXXXX ed XXXXXXXX XXXXX.

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 11)** per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato istanza all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare la presenza di contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura. Alla data odierna l'Agenzia non ha fornito risposta. La stessa sarà oggetto di apposita comunicazione attraverso deposito telematico ad integrazione della presente relazione.

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.**

In merito alla presenza di pendenze di tipo condominiale, la sig.ra XXXXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nel mese di Luglio del 2021.

Quesito n. 12.2 (procedure espropriative)

Dalle ricerche effettuate, unitamente alle risultanze della relazione notarile allegata agli atti, è emerso che il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13.2 (Planimetrie e foto)

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 1319. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo; **Allegato 4.1** Planimetria con superfici; **Allegato 5**, documentazione fotografica.

Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

Abitazione in Montalto Uffugo (CS), Via Santa Liberata, in catasto al Foglio 27 part. 91 sub. 10

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Santa Liberata a Montalto Uffugo (CS), all'interno di un'area urbanizzata a circa 3 Km dal Centro Storico. **Lo spazio interno** è stato organizzato in modo da ricavare in disimpegno all'ingresso (**Foto 2**), tre camere da letto (**Foto 3, 5, 6**) ed un bagno (**Foto 4**), dalle tre stanze dal letto si accede ad un terrazzo a Nord chiuso con infissi metallici e copertura in lamiera grecata (**Foto 5-6**), bagno (**Foto 7-8**); la zona giorno comprende un'ampia cucina (**Foto 9, 10**) ed un soggiorno con camino (**Foto 11, 12**) con ripostiglio. Dalla cucina e dal soggiorno si accede ad un secondo balcone con affaccio a Sud (**Foto 13, 14**). Per maggiori dettagli si rimanda alla planimetria **Allegato 3.1**. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 36/82 del 16.07-1982 (**Allegati 7**). Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla destinazione d'uso dell'immobile, nonché alla chiusura del terrazzo a nord con infissi metallici. È possibile presentare istanza di sanatoria per il cambio della destinazione d'uso, versando gli oneri urbanistici (Oneri e Costo di Costruzione) oltre all'oblazione nella misura doppia (€ 1.024,00). La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria. Per la sanatoria, l'impegno economico complessivo è stimabile in circa € 6.500,00, cui si dovranno aggiungere circa € 2.500, necessari per lo smontaggio e lo smaltimento degli infissi metallici e della lamiera grecata con la quale è stato chiuso il terrazzo Nord non sanabile.

Differenze di identificativi. L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene negli atti di causa risulta corretta.

Dati catastali. Foglio 4, particella 91 sub. 10, Cat. A/3 Classe 3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 7,5 Vani, Superficie Catastale totale 127 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **105,83 mq**, cui si aggiungono 36,96 mq di terrazzi. **(Allegati 4 - Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è **142.03 mq**.

Valore. € 77.000,00, al netto dei costi di sanatoria e demolizione delle chiusure abusive ed effettuata la detrazione del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

Proprietà. I diritti sull'immobile sono detenuti come di seguito indicato:

- **Xxxxxxx Xxxxx** nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- **Xxxxxxx Xxxxx**, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;

Elenco formalità pregiudizievoli. Dalla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli **(Allegati 8)**:

- **Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30.05.2007**, per notaio dott. **Xxxxxxx Xxxxxx** rep. 35822/13492, trascritta a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 5202 R.P. e 22242 R.G. a favore **Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxx** contro i sig.ri **Xxxxxxx Xxxxx** e **Xxxxxxx Xxxxx**, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19. Ipoteca Euro 150.000,00 a garanzia della somma capitale di € 75.000,00, durata 17 anni;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17.05.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 19.07.2018 ai nn. 14508 R.P. e 18810 R.G. a favore di **Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxx Xxxxxxx Xxxxxxx S.p.A.**, contro i sig.ri **Xxxxxxx Xxxxx** e **Xxxxxxx Xxxxx** ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 23.09.2018 ai nn. 15698 R.P. e 21479 R.G. a favore di **Xxxxxxx Xxxxxxx.**, con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri **Xxxxxxx Xxxxx** e **Xxxxxxx Xxxxx** ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19.

Vincoli. Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale. L'immobile pignorato non è stato oggetto assegnazione.

Occupazione. In occasione del sopralluogo la sig.ra **Xxxxxxx Xxxxx**, ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale "*abitazione principale*". **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra **Xxxxxxx Xxxxx** ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nel mese di Luglio del 2021. **(Allegato 1)**.

Magazzino in Montalto Uffugo (CS), Via Santa Liberata, in catasto al Foglio 27 part. 91 sub. 19

Descrizione sintetica. Piena proprietà di magazzino facente parte di fabbricato ubicato in Via Santa Liberata a Montalto Uffugo (CS), all'interno di un'area urbanizzata a circa 3 Km dal Centro Storico. **Lo spazio interno** è stato suddiviso in modo a ricavare un ampio open-space ed una serie di locali accessori (**Foto 12-14, Planimetria Allegato 3.2**). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 36/82 del 16.07-1982 (**Allegati 7**). Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla destinazione d'uso dell'immobile, nonché alla presenza di divisioni interne non rappresentate nel progetto approvato e nella planimetria catastale depositata presso L'Agenzia delle Entrate. È possibile presentare istanza di sanatoria per il cambio della destinazione d'uso, versando gli oneri urbanistici (Oneri e Costo di Costruzione), oltre all'oblazione nella misura doppia (€ 1.024,00) e Diritti di segreteria. La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria, unitamente alla ricevuta dell'atto di aggiornamento della banca dati catastale (DOCFA). Per la sanatoria, di conseguenza, l'impegno economico complessivo è stimabile in circa € 8.500,00.

Differenze di identificativi. L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene negli atti di causa risulta corretta.

Dati catastali. Foglio 4, particella 91 sub. **sub.19**, Cat. C/2 Classe 1 Superficie Catastale totale 82 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **73,77 mq.** (**Allegato 4.2 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è **82,53 mq.**

Valore. € 23.000,00, al netto dei costi di sanatoria ed effettuata la detrazione del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo

Proprietà. I diritti sull'immobile sono detenuti come di seguito indicato:

- **Xxxxxxx Xxxxx** nato a San Vincenzo La Costa (CS) il 24.06.1968 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- **Xxxxxxx Xxxxx**, nata a Montalto Uffugo (CS) il 10.01.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;

Elenco formalità pregiudizievoli. Dalla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli (**Allegati 8**):

- **Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 30.05.2007**, per notaio dott. **Xxxxxxx Xxxxxx** rep. 35822/13492, trascritta a Cosenza il 06.06.2007 ai nn. 5202 R.P. e 22242 R.G. a favore **Xxxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxxx Xxxxxxxx** contro i sig.ri **Xxxxxxx Xxxxxx** e **Xxxxxxx Xxxxxx**, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27

particella 91 subalterni 10 e 19. Ipoteca Euro 150.000,00 a garanzia della somma capitale di € 75.000,00, durata 17 anni;

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 17.05.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 19.07.2018 ai nn. 14508 R.P. e 18810 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxx Xxxxx Xxxxxxxx S.p.A., contro i sig.ri Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19;
- **Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.09.2018** del Tribunale di Cosenza, trascritto il 23.09.2018 ai nn. 15698 R.P. e 21479 R.G. a favore di Xxxxxx Xxxxxx., con sede in Roma C.F. 05852011005, contro i sig.ri Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx ciascuno per diritti pari ad 1/2 della piena proprietà di abitazione e magazzino, rispettivamente in catasto al Foglio 27 particella 91 subalterni 10 e 19.

Vincoli. Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Provvedimento di assegnazione della casa coniugale. L'immobile pignorato non è stato oggetto assegnazione.

Occupazione. L'immobile è nella disponibilità dei sig.ri Xxxxxxx Xxxxx ed Xxxxxxx Xxxxx.

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra Xxxxxxx Xxxxx ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nel mese di Luglio del 2021. **(Allegato 1).**

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, tanto si rimette, con serena coscienza, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Rende, 22.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Xxx. Xxxx Xxxxxxx

Allegati

1 – Verbale di sopralluogo

2 – Contesto Urbanistico e Territoriale

3 – Planimetrie di Rilievo

4 – Planimetrie con superfici

5 – Documentazione fotografica

6 – Documentazione catastale (Mappa, Visura, Planimetria)

**7 – Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità,
Certificati di destinazione urbanistica)**

8 – Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile)

9 – Documentazione Ufficio Anagrafe

10 – Attestazione Agenzia delle Entrate

11 – Corrispondenza/Varie