

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

Stima dei beni pignorati

Poc. N. 125/2023 R. Esec.

Vertente tra

**XXXX XXX XXX**

**Contro**

**Sig.ri XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXX**

**G.E. Dott.ssa Xxxxx Xxxxxx**

**Il C.T.U.**

**Arch. XXXXXX XXXXX**

## Indice

<b>Premessa</b>	PAG. 3
<b>Svolgimento delle operazioni peritali</b>	PAG. 7
<b>Risposte ai quesiti</b>	PAG. 7
<i>Quesito 1</i>	PAG. 8
<i>Quesito 2</i>	PAG. 8
<i>Quesito 3</i>	PAG. 9
<i>Quesito 4</i>	PAG. 9
<i>Quesito 5</i>	PAG. 12
<i>Quesito 6</i>	PAG. 12
<i>Quesito 7</i>	PAG. 13
<i>Quesito 8</i>	PAG. 15
<i>Quesito 9</i>	PAG. 15
<i>Quesito 10</i>	PAG. 16
<i>Quesito 11</i>	PAG. 16
<i>Quesito 12</i>	PAG. 17
<i>Quesito 13</i>	PAG. 17
<i>Quesito 13bis</i>	PAG. 17
<i>Quesito 14</i>	PAG. 18
<i>Quesito 15</i>	PAG. 19
<b>Prospetto riassuntivo</b>	PAG. 19

## TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione **Dott.ssa Xxxxx Xxxxxxx ha conferito**, con nomina del **08 Febbraio 2024** al sottoscritto **Arch. Xxxxx Xxxx**, con studio tecnico in via Brodolini n.16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n.125/2023 R.Esec. promosso da **XXXX XXX XXX** contro **Sig. XXXXX XXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXX XXXX**.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal **G.E. Dott.ssa Xxxxx Xxxxxxx**:

**1) *verifichi***, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2o 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 quelli mancanti o inidonei (in particolare, controlli la sussistenza della trascrizione del titolo di provenienza in favore dell'esecutato – riscontrando, in ipotesi di acquisto per successione ereditaria, 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);*

**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;

- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 7) **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 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 riguarda 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;

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;**

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;**

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;**

12) **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**

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;

**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;

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 forfetario 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;**

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.

**Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).**

## 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](http://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 Pietrafitta) **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 08.02.2024 (Allegati 11)**. È stata quindi controllata la presenza agli atti della Certificazione Notarile **(Allegati 8)**, della Visura storica Catastale **(Allegati 6)** e la corrispondenza degli identificativi univoci degli immobili oggetto della procedura.

In seguito, sono state inviate delle richieste indirizzate all'Ufficio Anagrafe **(Allegati 11)** del comune di Pietrafitta (CS), al fine di acquisire i Certificati di Residenza **(Allegati 9)** degli esecutati, il certificato di matrimonio e lo Stato di Famiglia degli stessi. **(Allegati 9)**.

Espletate le attività iniziali, è stata inviata alle parti, con molta determinazione, la comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il **giorno 27 maggio 2024 alle ore 15:30 (Allegati 11 – Corrispondenza)**.

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le peritali si sono svolte unitamente alla presenza del Custode incaricato, la **dott.ssa XXXXXXX XXXXXXX** e dei debitori esecutati, proprietari dell'immobile sig. XXXXXXX XXXXX e sig.ra XXXXXXX XXXX, i quali, hanno concesso l'accesso al bene pignorato per poter svolgere le azioni di misurazioni di cui sopra. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti **(Allegato 1)**.

## Risposte ai quesiti

### Quesito n° 1

#### **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.

## Quesito n° 2

Per quanto riguarda l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni pignorati, si specifica in merito che:

- la certificazione (**Allegati 8**) risale sino ad un atto di acquisto derivativo o originario trascritto in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (*a XXXXXXXX XXXX, la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile Pietrafitta Foglio 10 Particella 201 è pervenuta per atto di compravendita del 2910712005 Numero di repertorio 66830/21798 Notaio XXXXXXXXX XXXXX sede COSENZA trascritto il 30/07/2005 nn. 29786115139 da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX Nato il 14/11/1938 a PIETRAFITTA (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX*);
- **Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- ISCRIZIONE NN. 29787/11957 del 30/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/07/2005 Numero di repertorio 66831/21799 Notaio XXXXXXXXX XXXXX sede Cosenza a FAVORE di XXXXXXXXXXXX XXXXX XXX Sede BOLOGNA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto COSENZA CORSO MAZZINI N. 127),

contro XXXXXXXX XXXX Nata il 26/03/1969 a COSENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX Nato il 26/03/1964 a PIETRAFITTA (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.

Capitale € 41.100,00 Totale € 82.200,00 Durata 20 anni.

**Grava su Pietrafitta Foglio 10 Part. 201.**

## Quesito n° 3

Per l'immobile oggetto di pignoramento:

Non sono stati depositati l'estratto catastale storico e l'estratto di mappa.

Tuttavia, lo scrivente ha provveduto a richiederli nuovamente (**Allegati 6**) per l'immobile oggetto di pignoramento.

In merito al certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di un fabbricato urbano, non è stato richiesto all'Amministrazione competente.

## Quesito n° 4

### Identificazione del bene:

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

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere una abitazione di quattro Piani (S1, T, 1 2) di un più ampio fabbricato, **costruito ante 1967, ubicato in Corso Bonaventura Zumbini n°53 nel Comune di Pietrafitta, in provincia di Cosenza.**

**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 (Pietrafitta) rispetto alle principali vie di comunicazione.**

Catastalmente l'immobile risulta identificato come segue:

- **Foglio di mappa 10, particella 201**, Cat. A/3 Classe U, Consistenza 6,5 vani;

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

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

Si ribadisce che, 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 periferica di Pietrafitta, posta a circa 1 Km dal Centro Storico. Orograficamente si presenta di tipo collinare, con una presenza adeguata di costruzioni. **L'immobile con Coordinate GPS 39.26068 N, 16.33825 E** è raggiungibile dall'autostrada uscita di **Cosenza Nord**, percorrendo per 15 Km circa la **SP 217** in direzione Est.

L'immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Piazza Bilotti di Cosenza.

La Farmacia più vicina ad esso, si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 1 Km, ugualmente come, gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 18 Km.

### *c- Confini*

L'immobile in esame confina a Nord ed Est, con la strada comunale SP217, a Sud e Ovest risulta invece distaccata con le altre abitazioni private.

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

### *d- Formazione di lotti e frazionamento*

L'edificio in esame, rappresenta un organismo edilizio a se stante, che a causa della propria esiguità, non risulta conveniente procedere ad un frazionamento o ad una suddivisione in più 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 (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). **La struttura portante dell'edificio** è in muratura ed elementi misti collaboranti. **Le pareti esterne** sono intonacate e non colorate.

### *b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile*

L'unità immobiliare è identificata catastalmente al **foglio 10 di Pietrafitta alla particella 201**, risultante nel suo insieme, raggruppata in un'unica particella. Dalla verifica effettuata sul sito, l'immobile risulta così composto e suddiviso:

- 1) al Piano Seminterrato, sono presenti due locali separati ognuno con proprio accesso indipendente ad uso deposito (si vedano foto).

2) Il piano terra risulta, limitatamente all'ingresso principale, in comune con altra proprietà (Eredi XXXXXXXXXXXX). L'ingresso in comune, concede anche l'accesso per la proprietà Eredi XXXXXXXXXXXX (confinanti) contestualmente alla proprietà Sig.ri XXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX;

alla sinistra di detto ingresso principale, (in comune con eredi XXXXXXXXXXXX), si identifica un locale di dimensione 20 mq, sempre di proprietà dei Sig.ri XXXXX-XXXXXXX, mentre a destra si accede all'immobile formato, nella sua interezza, da un Piano Terra, Piano Primo e Soffitta. Dal rilievo effettuato in loco, si mette in evidenza la distribuzione planimetrica (di cui agli elaborati) dello stato di fatto, che consta di (al piano terra):

Ingresso, bagno e corpo scala che consente l'arrivo al piano superiore o Piano Primo.

Il Piano Primo risulta composto da due stanze, una delle quali adibita a cucina/soggiorno di 22 mq e l'altra con funzione di camera da letto di 16 mq. Dallo stesso piano, tramite una scala interna posticcia ed di scarsa realizzazione, si accede al locale soffitta che si presenta con un'altezza massima di 2,80 m e un'altezza minima di 1,00 m. Lo stato generale si presenta di qualità modesta, le rifiniture sono di modesta qualità.

### *c- Superfici calpestabili e commerciali*

**La superficie calpestabile interna complessiva (Foglio 10 Part. 201) è 123 mq; la superficie balconi è pari a 1 mq; la superficie dei magazzini è pari a 40 mq, mentre la superficie in comune dell'ingresso è pari a 7 mq (Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici).**

La superficie Commerciale, quantificata in **207 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 (Balconi=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.)*

E' presente all'interno del fabbricato, una parte comune di **7 mq**, che consente l'accesso all'Eredi XXXXXXXXXXXX e alla proprietà XXXXX XXXXXXXX -XXXXXXXX XXXX. (**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 muratura mista, chiusa da tamponatura in muratura intonacata. I **solai** sono in latero-cemento gettato in opera con elementi orizzontali, solai in legno. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio, senza taglio termico, con doppio vetro** completi di oscuranti esterni in alluminio. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è costituita da piastrelle di gres porcellanato. **La tramezzatura interna** risulta in mattoni di laterizio, intonacato. L'immobile, risulta non dotato dell'impianto di riscaldamento.

Per quello che è stato possibile intravedere **l'impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati dei cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassate nella muratura, che ospitano interruttori e prese. **Si veda (Allegato 5** rilievo fotografico effettuato durante il 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° 5

**La descrizione del bene pignorato** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento **sono conformi e consentono la precisa indicazione del bene in oggetto.**

## Quesito n° 6

**L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 10, particella 201, risulta in visura (Allegati 6) intestata a sig.ra XXXXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXX, 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** poiché la **part. 201 è censita catastalmente come abitazione ma, di fatto, il piano seminterrato è adibito a magazzino/deposito**. Tale situazione incoerente, si può risolvere, attraverso la presentazione di una pratica di variazione di destinazione d'uso (da abitazione a magazzino) presso l'ente comunale di appartenenza. Dopo tale presentazione, è necessario un aggiornamento nella banca dati dell'Agenzia delle entrate (catasto DOCFA).

Dal confronto, tra la planimetria dello stato di fatto, (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e con gli elaborati catastali reperiti presso l'Ente, sono **emerse delle difformità distributive**, relative alla destinazione interna:

al piano Terra, subito dopo l'ingresso, è stato ricavato l'unico bagno di servizio per l'intera proprietà mentre al piano Primo, è stata riscontrata la demolizione di un tramezzo di divisione, tale da rendere l'ambiente unico.

Sarà necessario, quindi, procedere all'espletamento di una pratica di frazionamento catastale e diversa distribuzione degli spazi interni al fine di aggiornare la conformazione dell'immobile alla banca dati catastale per un importo di € 1'000,00.

## Quesito n° 7

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Pietrafitta (Allegati 7), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Centro Storico oggetto di recupero ai sensi dell'art. 27 Legge 5-8-78 n°457. In tale zona sono previsti, ai sensi dell'art.2 del D.M.1444/1968 del Piano di Fabbricazione i seguenti parametri urbanistici:

Zona storica centrale

- 1) La zona comprende i fabbricati dell'area urbana centrale individuate nel più antico nucleo urbano dell'abitato di Campitello, Vicinanza, Dota e Franconi e caratterizzato dalla particolare omogeneità della struttura insediativa;
- 2) Gli interventi nella zona hanno come scopo:

- *mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);*
- *mantenere la struttura del tessuto urbano (vie, fabbricati, spazi, etc.);*
- *progettare il restauro conservativo ed il risanamento igienico delle residenze e degli edifici destinati al commercio ed all'artigianato;*
- *favorire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per la residenza, il commercio e l'artigianato non nocivo;*
- *definire la normativa per l'allontanamento di attività nocive, comunque, incompatibili col carattere residenziale del tessuto urbano;*
- *prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative;*

*subordinatamente per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;*

### **3) È obbligatoria la redazione di Piano di recupero esteso all'intera zona;**

*il PRG individuerà le aree da attuare mediante Permessi di Costruire Urbanistici /o Edilizi; stabilirà, ove sia il caso, i limiti dei comparti, le deroghe eventualmente necessarie per i parcheggi, le convenzioni tipo per le concessioni relative ai vari interventi, anche ai sensi dell'art.9, lettera h della L. 10/1977.*

#### **Gli interventi edilizi ammessi sono:**

- *ordinaria manutenzione;*
- *straordinaria manutenzione;*
- *restauro conservativo;*
- *risanamento igienico e edilizio, ristrutturazione, demolizione, solo per i fabbricati privi di valore storico-architettonico. Per la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo, il risanamento igienico e edilizio, la ristrutturazione edilizia, la demolizione, è obbligatorio il Permesso di Costruire.*

*È obbligatorio il Permesso di Costruire per tutti i punti precedentemente descritti, ad eccezione che per la manutenzione ordinaria e straordinaria.*

*Per locali destinati ad attività industriali, artigianali o di deposito, il Permesso di Costruire è obbligatorio anche per i lavori di ordinaria manutenzione, al fine di adeguare fabbricati ed impianti alle disposizioni vigenti.*

**3) In assenza degli strumenti urbanistici attuativi sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Solo in caso di urgenza per pubblica necessità motivata mediante**

*provvedimento dei competenti uffici comunali è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'obbligo del Permesso di Costruire;*

*4) È obbligatorio il mantenimento della SU, del V. e delle H. dei fabbricati originari escluse le superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte, etc. Conseguentemente, a livello dell'intero PRG, non può essere superato né It, né Ut attuali. Sono state inoltre richieste presso l'Agenzia delle Entrate, le visure catastali aggiornate.*

## **Quesito n° 8**

**Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (Allegati 11, Corrispondenza) al Comune di Pietrafitta, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica (concessione edilizia, agibilità ed elaborati grafici progettuali ed eventuali pratiche edilizie in corso) 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 Pietrafitta, è emerso che per il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, non è presente alcuna documentazione inerente a pratiche edilizie presentate dalla data di costruzione ad oggi, agli atti dell'ente comunale. L'edificio fa parte delle costruzioni all'interno dell'area urbana di Pietrafitta, costruiti ante 1967.**

Sulla base delle informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale, relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere in una sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza per il cambio della destinazione d'uso, versando gli oneri urbanistici in sanatoria (Oneri e Costo di Costruzione) per una somma complessiva stimata in € 2.000,00 , 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 € 2.000,00

## **Quesito n° 9**

Considerato la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva dell'abitazione oggetto di pignoramento, vista l'esiguità del valore e le spese conseguenti da affrontare per le variazioni tecniche da porre in atto, quale l'attribuzione dei sub catastali, **non risulta conveniente suddividerla in lotti**. Gli ambienti nello stato di fatto in cui si trovano risultano essere organizzati in maniera adeguata alla disposizione e metratura, costituendo un organismo edilizio poco adatto ad una funzionalità diversa, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

## Quesito n° 10

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta in comunione dei beni, ed essendo considerato senza quote, non risulta divisibile. Il procedimento di pignoramento è stato effettuato ai coniugi Xxxxx Xxxxxxx e Sig.ra Xxxxxxx Xxxx, di conseguenza dovrà essere alienato per l'intero valore.

## Quesito n° 11

In occasione del sopralluogo, alla domanda posta se l'immobile è libero o occupato, il sig. Xxxxx Xxxxxxx ha dichiarato che, l'immobile di cui è causa, risulta occupato ed utilizzato dagli stessi proprietari (intera famiglia) come 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 o meno, di eventuali contratti di locazione.

L'Agenzia delle Entrate, ha fornito risposta in merito, asserendo **che non risultano**, ad oggi, contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili citati. In merito alla presenza di pendenze di tipo condominiale, il sig. Xxxxx Xxxxxxx ha dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo, che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

L'immobile oggetto della procedura è univocamente indentificato catastalmente come di seguito indicato **(Fascicolo Allegati 6)**:

1. **abitazione Cat. A/3** in Corso Bonaventura Zumbini n°53 a Pietrafitta (CS), **Foglio 10, Particella 201**, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a:

- *Xxxxxxx Xxxx nata a Cosenza (CS) il 26.03.1969 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXX XXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà;*
- *Xxxxx XXXXXXXX, nato a Pietrafitta (CS) il 26.03.1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà;*

Per il trasferimento degli immobili in esame, trattandosi di beni detenuti da un soggetto privato, **che non è soggetto ad I.V.A., pertanto è applicabile l'imposta di registro.**

## Quesito n° 12

L'immobile oggetto di pignoramento, risulta occupato dai coniugi Sig. Xxxxx XXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXX Xxxx e famiglia, in regime di comunione dei beni, come prima casa.

## Quesito n° 13

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.**

Sull'immobile in oggetto non sussistono vincoli di alcun tipo, né oneri di natura condominiale, in quanto trattasi di abitazione singola e non costituita in condominio.

## Quesito n° 13bis

Non risultano spese fisse o di gestione o manutenzione non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia relativi al bene pignorato.

## Quesito n° 14

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 abitazione, è stato posto pari a **350,00 €/mq**, alla superficie soffitta, è stato posto pari a **150,00 €/mq**, alla superficie locali deposito, è stato posto pari a **150,00 €/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 abitazione<sub>comm., Part.201</sub> = 100,00 mq.**

**S soffitta<sub>comm., Part.201</sub> = 50,00 mq.**

**S locali deposito 1<sub>comm., Part.201</sub> = 30,00 mq.**

**S locali deposito 2<sub>comm., Part.201</sub> = 20,00 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:

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm, Part.201} \times V_{unit} - \text{Costi Sanatoria} = \\ &= ((100,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq}) + (50,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq}) + (30,00 \text{ mq} \times 150,00 \\ &\quad \text{€/mq}) + (20,00 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq})) - \text{€ } 6.000,00 = \text{€ } 44.000,00 \end{aligned}$$

**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:

$$V_{vendita, sub. 3-5} = 44.000,00 \times 0,85 \approx \text{€ } 37.400,00$$

## Quesito n° 15

### Prospetto Riassuntivo

**Abitazione in Pietrafitta (CS) Corso Bonaventura Zumbini n°53, in catasto al Foglio 10 part. 201**

#### Descrizione sintetica.

**Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Corso Bonaventura Zumbini n°53 in Pietrafitta (CS).** L'unità immobiliare è identificata catastalmente al **foglio 10 particella 201**, composta complessivamente da **tre livelli**;

**Il primo livello**, posto al piano sotto-strada del fabbricato, posti a Nord e Sud, si trovano due magazzini, con ingresso indipendente, adibiti ad uso deposito; **il secondo e terzo livello**, risultano adibiti ad uso abitazione. Si accede all'abitazione da **un ingresso principale** posto al piano strada lato Est del piano terra, **che risulta in comune con altra proprietà** (Eredi Piscitelli). Sulla sinistra dell'ingresso principale, è presente un stanza, dislocata di 20 mq, mentre immediatamente a destra si accede al **piano Terra dell'immobile, il quale risulta organizzato con un piccolo disimpegno-ingresso, un unico bagno e la scala interna**, che conduce al piano superiore. **Il piano primo, è composto da un ambiente unico soggiorno-cucina e una stanza da letto**; nel soggiorno cucina è presente la rampa di scala che conduce al locale soffitta o sottotetto;

Lo stato generale, è da considerarsi buono e le rifiniture sono di scarsa qualità.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato ante 1967 e non risultano concessioni edilizie e/o elaborati grafici presso gli Uffici Tecnici Comunali. Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto rilevata e dagli elaborati presenti in Catasto, sono emerse delle difformità, relativamente alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare. Tuttavia sarà possibile attraverso istanza di sanatoria il cambio di 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). Sarà, inoltre necessario procedere, all'espletamento di una pratica di fusione catastale, al fine di aggiornare la conformazione dell'immobile alla banca dati catastale, per un importo di € 1000,00. 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 € 2.000,00.

### **Differenze di identificativi.**

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

### **Dati catastali.**

Foglio di mappa 10, particella 201, Cat. A/3 Classe U, abitazione di tipo popolare, Consistenza 6,5 Vani;

### **Superfici.**

La superficie (calpestabile interna complessiva) risulta **100,00 mq comprensiva di balconcini** per l'abitazione, **50,00mq** di soffitta-sottotetto, **50,00mq**

complessivi di locali deposito sottostanti; **(Allegati 4 – Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale complessiva è pari a **200,00mq.**

### Valore.

€ **37.400,00**, al netto dei costi di sanatoria 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 (Foglio 10 Part. 201) sono detenuti come di seguito indicato:

- **A XXXXXXX XXXX, la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni** dell'immobile Pietrafitta Foglio 10 Part. 201 è pervenuto per atto di compravendita del 29/07/2005 Numero di repertorio 66830/21798 Notaio XXXXXXXX XXXXX Sede Cosenza trascritto il 30/07/2005 nn. 29786/15139 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il 14/11/1938 a PIETRAFITTA (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

### Elenco formalità pregiudizievoli.

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

- **ISCRIZIONE NN. 29787/11957 del 30/07/2005 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 29/07/2005 Numero di repertorio 66831/21799 Notaio XXXXXXXX XXXXX sede Cosenza a favore di XXXXXXXXXXX XXXXX XXX sede BOLOGNA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto COSENZA CORSO MAZZINI N. 127), **contro** XXXXXXX XXXX Nata il 26/03/1969 a COSENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXX Nato il 26/03/1964 a PIETRAFITTA (CS) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Capitale € 41.100,00 Totale € 82.200,00 Durata 20 anni.**

**Grava su Pietrafitta Foglio 10 Part. 201.**

### 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 XXXX e il sig. Eugenio Fiore, hanno dichiarato che gli immobili di cui è causa risultano occupati ed utilizzati dal Sig. XXXXXXX XXXX e Sig.ra XXXXXXX XXXX con il diritto sugli stessi di abitazione come risulta dagli atti. **(Allegato 1)**

**Importo spese di gestione e manutenzione.**

La sig.ra XXXXXXX XXXX e il sig. XXXXXXX XXXX hanno dichiarato in occasione del sopralluogo che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. **(Allegato 1).**

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

*Rende 07.08.2024*

*Il Consulente Tecnico d'Ufficio*

*Arch. XXXXXXX XXXX*