

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

stima dei beni pignorati

Proc. n. 132/2023 R. Esec.

vertente tra

XXXXX XXX X.X.X.

contro

XXXX XXXXXX XXXX

G.E. Dott. XXXXXX XXXXX

Il C.T.U.

Arch. XXXXXX XXXXX

Indice

Indice	2
PREMESSA	5
Svolgimento delle Operazioni Peritali	9
Sopralluogo.....	9
RISPOSTE AI QUESITI	10
Attività preliminari alla redazione della relazione di stima	10
Immobili oggetto della procedura.....	10
Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.....	11
Informazioni relative ai diritti sugli immobili	12
1. Abitazione in Rende (CS), Foglio 49 part. 536 sub. 8	13
Quesito n. 1.1 (identificazione del bene).....	13
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)	13
b- Caratteristiche della zona	13
c- Confini	14
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	14
e- Tipologia di vendita	14
Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	14
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato	14
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	15
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	15
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	15
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	15
Quesito n. 1.3 (costruzioni iniziate ante 1967).....	16
Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967).....	16
a- Iter autorizzativo.....	16
b- Diffformità.....	16
c- Zona Urbanistica.....	17
Quesito n. 1.5 (certificato di destinazione urbanistica).....	18
Quesito n. 1.6 (identificazione catastale).....	18
Quesito n. 1.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento).....	19
Quesito n. 1.8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)	19

Situazione condominiale	20
Quesito n. 1.9 (Valore di Mercato)	21
Quesito n. 1.10 (Suddivisione in più lotti).....	22
Quesito n. 1.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione).....	22
Quesito n. 1.12 (procedure espropriative)	22
Quesito n. 1.13 (Planimetrie e foto).....	23
2. Box auto in Rende (CS), Foglio 49 part. 536 sub. 13	23
Quesito n. 2.1 (identificazione del bene)	23
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	23
b- Caratteristiche della zona.....	24
c- Confini	24
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	24
e- Tipologia di vendita	24
Quesito n. 2.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima)	24
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato	24
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	25
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	25
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	25
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	25
Quesito n. 2.3 (costruzioni iniziate ante 1967)	26
Quesito n. 2.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967)	26
a- Iter autorizzativo.....	26
b- Difformità.....	26
c- Zona Urbanistica.....	26
Quesito n. 2.5 (certificato di destinazione urbanistica).....	27
Quesito n. 2.6 (identificazione catastale)	27
Quesito n. 2.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento) ...	27
Quesito n. 2.8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)	28
Situazione condominiale	29
Quesito n. 2.9 (Valore di Mercato).....	29
Quesito n. 2.10 (Suddivisione in più lotti).....	30
Quesito n. 2.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione).....	30
Quesito n. 2.12 (procedure espropriative).....	31
Quesito n. 2.13 (Planimetrie e foto).....	31
Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....	31
Allegati	36
1 - Verbale di sopralluogo.....	36

2 - Contesto Urbanistico e Territoriale	37
3 - Planimetrie di Rilievo	38
4 - Planimetrie con superfici	39
5 - Documentazione fotografica	40
6 - Documentazione catastale (Planimetrie, Visure).....	41
7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità).....	42
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile).....	43
9 - Documentazione Ufficio Anagrafe	44
10 - Attestazione Agenzia delle Entrate	45
11 - Documentazione condominio	46
12 - Corrispondenza/Varie.....	47

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Xxxxxx Xxxxx ha conferito, con nomina del **12 Febbraio 2024** al sottoscritto **Arch. Xxxxxx Xxxxx**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 132/2023 R. Esec. promossa da XXXXX XXX X.X.X. contro **XXXX XXXXXXX XXXX**.

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

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, verificati 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, verificati, 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 alleghi 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**, 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 Rende) **al fine di acquisire la documentazione** indispensabile per rispondere ai quesiti del G. E.

Sopralluogo

Preventivamente sono state effettuate le attività preliminari di cui al verbale di nomina del 12.02.2024 (**Allegati 12**). 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 è stata inviata una richiesta all'Ufficio Anagrafe (**Allegati 9**) del comune di Cosenza al fine di acquisire il Certificato di matrimonio dell'esecutato (**Allegati 9**). Dalle ricerche è emerso che la **sig.ra XXXX XXXXXX XXXX** ha contratto **matrimonio in regime di separazione dei beni** in data 14 Febbraio 1985 in Pompei (NA)

ed ha stabilito **residenza in Cosenza**, da dove è **emigrata verso Spezzano della Sila** in data **08 Marzo 2013 (Allegati 9)**.

La sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, come da **Certificato di Residenza (Allegati 9)** rilasciato dal Comune di **Spezzano della Sila** in data 06.05.2024, risulta **residente in Via delle Ville n. 67**.

Il 16.06.2019 è venuto a mancare il marito della sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, Xxxxxx Xxxxx.

Espletate le attività iniziali, è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il **giorno 29 Febbraio 2024 alle ore 15,30 (Allegati 12 - Corrispondenza)**.

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza dell'avv. Xxxxxx Xxxxx (**Allegati 12**), nominata Custode dal Giudice dott. Xxxxxx. 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

Immobili oggetto della procedura

- **Abitazione** al piano terzo di un fabbricato in **via Donatello n. 26 (catastalmente Via De Chirico)**, individuata catastalmente al **Foglio di mappa 49, particella 536 sub.8**, Cat. A/2, Cons. 3,5 vani, Sup. Catastale 70 mq, 68 mq escluse aree scoperte.
- **Box auto** al piano seminterrato di un fabbricato in **via Donatello n. 26 (catastalmente Via De Chirico)**, individuato catastalmente al **Foglio di mappa 49, particella 536 sub.13**, Cat. C/6, Cons. 13 mq.

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 riportano di seguito gli esiti delle indagini preliminari.

- Il creditore procedente ha depositato **agli atti la relazione notarile.**
- Per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento **la relazione si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento,** avvenuta il 11/09/2023 con Numero di repertorio 2801.
- Per entrambi gli immobili **la relazione notarile si estende sino agli atti di acquisto** (27/12/1993 per l'abitazione sub. 8 e 21/02/1995 per il garage sub. 13), trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (11/09/2023).
- **Non è stato rintracciato agli atti l'estratto storico catastale** per gli immobili oggetto di pignoramento. Le visure storiche catastali sono allegare alla presente relazione (**Allegati 6**) e si estendono sino a data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (11/09/2023).
- **Nella relazione notarile sono riportati i corretti dati catastali attuali,** che non sono variati dalla data del primo accatastamento. Si precisa che in base alla nuova toponomastica del Comune di Rende, l'indirizzo corretto dell'immobile è via Donatello n. 26 (catastalmente Via De Chirico).
- **non è stato rintracciato agli atti il certificato di stato civile** dell'esecutato, che è stato richiesto al comune di residenza Spezzano della Sila ed allegato alla presente relazione (**Allegati 9**).

Informazioni relative ai diritti sugli immobili

L'abitazione, individuata catastalmente al Foglio di mappa 49, particella 536 sub.8, cat. A/2 Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, sup. cat. 70 mq, escluse aree scoperte 68 mq, risulta (Allegati 6) in visura intestata come di seguito riportato:

- XXXX XXXXXX XXXX, nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Piena Proprietà per 1/1);
- XXXX XXXXXX (de cuius), nato [REDACTED] F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di usufrutto per 1/1), deceduto in data 21.02.2000.

L'immobile è pervenuto con Atto Pubblico (Compravendita) del 27.12.1993 per notaio dott.ssa XXXXXXX XXXXXX rep. 31942, trascritto il 15.01.1994 ai nn. 906 R.P. e 1017 R.G.. Successivamente la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX ha ceduto i diritti per l'usufrutto al padre sig. Xxxx Xxxxxx (de cuius) con atto di donazione per notaio dott. Stanislao Amato rep. 65459 del 12.01.1994, trascritto in data 01.02.1994 ai nn. 2629 R.P. e 2894 R.G.

Si precisa che, deceduto Xxxx Xxxxxx, i diritti dell'usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà, per cui la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX è intestataria dell'immobile per diritti pari a 1000/1000 sulla piena proprietà. Al fine di correggere la banca data censuaria catastale, è necessario predisporre una pratica telematica di **ricongiungimento di usufrutto**, sottoscritta da un professionista abilitato alla trasmissione.

Il box auto, individuato catastalmente al Foglio di mappa 49, particella 536 sub.13, risulta (Allegati 6) in visura intestata come di seguito riportato:

- XXXX XXXXXX XXXX, nato a Trenta (CS) il 25.09.1962, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Piena Proprietà per 1/1).

L'immobile è pervenuto con Atto Pubblico (Compravendita) del 21.02.1995 per notaio dott.ssa XXXXXXX XXXXXX rep. 35777, trascritto il 21.02.1995 ai nn. 6040 R.P. e 7267 R.G.

1. Abitazione in Rende (CS), Foglio 49 part. 536 sub. 8

Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo di un più ampio fabbricato, costruito alla fine degli anni '80, ubicato in *Via Donatello n. 26 nel Comune di Rende (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 (comune di Rende) rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastalmente risulta identificato Foglio di mappa 49, particella 536 sub.8, Cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Consistenza 3,5 Vani, Sup. Catastale 70 mq, 68 mq escluse aree scoperte.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria catastale dell'abitazione
- la visura storica catastale dell'abitazione.

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 valliva (rispetto al Centro Storico di Rende), sviluppatasi in adiacenza al torrente Surdo. È caratterizzata dalla presenza di costruzioni risalenti alla seconda metà del secolo scorso, con presenza di tutti i servizi primari e secondari. L'immobile (Coordinate GPS 39.328387, 16.219115) è raggiungibile facilmente dalla Superstrada Silana Crotonese direzione Cosenza, uscita Marano M., a circa 3,5 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord. Dall'uscita Marano M. si deve

poi imboccare via Carlo Carrà a sinistra ed a seguire percorrere via Giorgio de Chirico per 2,1 km, fino alla via Donatello. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti una Farmacia ed istituti scolastici primari. Il **centro commerciale più vicino** è il "Metropolis", in via Kennedy a Rende (CS) che dista 2,9 Km.

c- Confini

A Nord-Ovest e Nord-Est con spazio di isolamento costituito area condominiale; a Sud-Est con vano scala comune ed altra unità immobiliare; ad Sud-Ovest con altra unità immobiliare con la quale risulta contigua in difformità rispetto al progetto approvato (in merito si rimanda a quanto specificato nel parafco Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967) a pag. 16). 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 di ridotte dimensioni, dotato di un solo ingresso. Di conseguenza non è possibile procedere con operazioni di frazionamento e suddivisione in lotti. Inoltre, come specificato al paragrafo Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967) a pag. 16, l'immobile risulta collegato abusivamente a quello adiacente di altra proprietà.

e- Tipologia di vendita

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A.

Quesito n. 1.2 (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 tre livelli fuori terra oltre seminterrato, (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). Il piano terra è adibito a magazzini, uffici e civile abitazione, i piani superiori sono destinati a civili abitazioni, il piano seminterrato ospita i box auto. **La struttura portante dell'edificio** è in cemento armato. **Le pareti esterne** sono intonacate, al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'abitazione è posta al piano secondo, con accesso dal vano scala condominiale (Foto 1) sul lato Nord-Ovest del fabbricato. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare ingresso (Foto 3), unico ambiente con soggiorno con angolo cottura (Foto 4-5); disimpegno (Foto 6-7) in difformità rispetto al progetto approvato; due stanze da letto (Foto 8-9) un bagno (Foto 10). È presente un balcone (Foto 11) accessibile dal soggiorno con affaccio a Nord Ovest (Foto 12). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 57,00 mq, cui si aggiungono 6.16 mq di balcone (Allegati 4 - Planimetrie con Superfici).

La superficie Commerciale, quantificata in 71,23 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 ($B_{\text{balconi}}=0,5$), 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.)

Non sono state individuate parti comuni ad esclusione del vano scala del fabbricato.

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

La struttura portante è in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con doppio vetro ed oscuranti esterni dello stesso materiale. Gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato e marmo per la zona giorno, in parquet per la zona notte ed il disimpegno. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia e diffusori di calore costituiti da radiatori in

alluminio ubicati in ogni stanza. 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.

Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono in comune con l'immobile limitrofo, al l'appartamento risulta di fatto collegato in difformità rispetto al progetto approvato.

Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.

Quesito n. 1.3 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 12, Corrispondenza**) al Comune di Rende, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica e relativi a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

a- Iter autorizzativo

Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Rende è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Concessione Edilizia n. 52 del 18.04.1989 prot. 205 (**Allegati 7**). Il Certificato di Abitabilità (**Allegati 7**) è stato rilasciato il 27.08.1990 con prot. 523.

b- Difformità

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, si è potuto constatare la presenza di **difformità**. Nel progetto autorizzato l'appartamento sub. 8 oggetto della procedura risulta separato da quello adiacente sub. 7 di altra proprietà. Al momento del sopralluogo i due immobili (sub. 7 e Sub. 8 oggetto della procedura) risultavano di fatto uniti in modo da costituire un unico organismo edilizio.

Lo spazio interno è stato suddiviso in **difformità**, ricavando un **disimpegno/corridoio** che collega il soggiorno alle due stanze da letto. Una parte dello spazio del sub. 8 è stato utilizzato per ampliare stanze facenti parte del limitrofo appartamento sub. 7. Per i dettagli si rimando alla planimetria di rilievo **(Allegato 3.1)**.

Per sanare le difformità rilevate, **si dovrà riportare l'immobile nello stato conforme alle autorizzazioni ottenute** (Concessione Edilizia n. 52/89). I lavori da effettuare comprendono la demolizione della parete del disimpegno, oltre ad opere mirate all'ottenimento della separazione fisica delle due unità immobiliari (Sub. 7 e sub. 8) per quanto riguarda gli spazi abitativi e gli impianti (che al momento del sopralluogo non erano autonomi). **Ad una prima stima sommaria**, i costi per le opere e le necessarie autorizzazioni edilizie possono quantificarsi in € **6.500,00**. Una valutazione più precisa può essere effettuata solo a seguito di un attento studio di entrambi gli immobili, specificando che il **sub. 7 non è oggetto della procedura e risulta di altra proprietà**. In merito lo scrivente si rimette alle decisioni ed alle azioni che il Giudice vorrà intraprendere, rendendosi disponibili ad eventuali aggiornamenti e/o integrazioni alla presente relazione

c- Zona Urbanistica

Dall'esame della situazione urbanistica, relativa alla zona nella quale ricade l'immobile, è risultato che il fabbricato in base alla Variante al P.R.G. ricade in ZTO B2/2 (Zona di Completamento). Le aree interessate dal completamento B2/2 sono aree prevalentemente a carattere residenziale ubicate tra il Centro Storico ed il Nuovo Centro Edificato, dette aree risultano sostanzialmente urbanizzate, anche se necessitano di integrazioni di aree a servizi e di ristrutturazione della viabilità. L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

- $IF= 1,2 \text{ mc/mq}$
- $H= \text{mt. } 10,50$
- $RC= 1/4$
- $RI= \text{come definito all' Art.23.1}$
- $DC= 5,00 \text{ ml (minimo) - } H/2 \text{ (negli altri casi)}$
- $SM= 1.200 \text{ mq}$

In base al Piano Strutturale Comunale il fabbricato ricade in zona ATU 13 "Saporito TU". Questo ambito comprende l'omonima contrada, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato a medio bassa densità, prevalentemente residenziale con diffusa presenza di

attività commerciali e produttive ai piani terra degli edifici. Il PSC per quest'ambito prevede il consolidamento e l'integrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Lo spazio pubblico svolge una funzione di tessuto di riequilibrio e deve garantire la permeabilità urbana interna e la connessione con gli altri ambiti urbani. Per questo ambito il PSC individua una disciplina della mobilità che si appoggia alla rete delle strade interquartiere (viabilità fluida) e ai luoghi centrali locali, secondo un modello di accessibilità ai quartieri "a pettine".

Quesito n. 1.5 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 1.6 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 49, particella 536 sub.8, cat. A/2 Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, sup. cat. 70 mq escluse aree scoperte 68 mq, risulta **(Allegati 6)** in visura intestata come di seguito riportato:

- XXXX XXXXXX XXXX, nato a Trenta (CS) il 25.09.1962, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Piena Proprietà per 1/1);
- XXXX XXXXXX (de cuius), nato a Celico (CS) il 20.08.1925, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Diritto di usufrutto per 1/1), deceduto in data 21.02.2000.

Si precisa che, deceduto Xxxx Xxxxxx, i diritti dell'usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà, per cui la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX è intestataria dell'immobile per diritti pari a 1000/1000 sulla piena proprietà. Al fine di correggere la banca data censuaria catastale, è necessario predisporre una pratica telematica di **ricongiungimento di usufrutto**, sottoscritta da un professionista abilitato alla trasmissione di atti alla banca dati catastale.

L'immobile è pervenuto con **Atto Pubblico (Compravendita) del 27.12.1993 per notaio dott.ssa Xxxxxxx Xxxxxx** rep. 31942, trascritto il 15.01.1994 ai nn. 906 R.P. e 1017 R.G. Successivamente la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX ha ceduto i diritti per l'usufrutto al

padre sig. Xxxx Xxxxxx (de cuius) con atto di donazione per notaio dott. Stanislao Amato rep. 65459 del 12.01.1994, trascritto in data 01.02.1994 ai nn. 2629 R.P. e 2894 R.G.

Sono state apportate modifiche interne che, ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia delle Entrate, incidono sulla rendita dell'immobile. Le modifiche riscontrate sono indicate nella Planimetria Difformità rilevate (**Allegato 3.1**).

Quesito n. 1.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

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

- all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 11/09/2023 la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX era intestataria dell'immobile per diritti pari a 1000/1000.

Quesito n. 1.8 (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**):

- **ISCRIZIONE nn. 9622/593 del 10.04.2014 per ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 3/2013 del 04.01.2013, a favore di Xxxxx Xxxxx X.X.X. con sede in Cosenza, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, (domicilio ipotecario eletto presso Studio avv. Xxxxxxx Xxxxxxx, via X. Xxxx n. 5 a Cosenza) Via Toledo n. 177), contro XXXX XXXXXX XXXX, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Capitale: euro 156.600,00; ipoteca: euro 200.000,00 per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Iscrizione nn. 26370/2292 del 17.11.2014 per Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Cosenza rep. 2372/2014 del 08/10/2014, a favore di Xxxxx Xxxxx X.X.X. con sede in Cosenza, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro altri e XXXX XXXXXX XXXX, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Capitale: euro 56.600,00;

ipoteca: euro 80.000,00 per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;

- **Nota di Trascrizione nn. 9017/7299 del 29.03.2022** per Atto esecutivo cautelare derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 329/2022 del 07.02.2022, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 31900/25087 del 10.10.2023** per Atto esecutivo cautelare derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 2801/2023 del 11.09/2023, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;

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

In occasione del sopralluogo, la sig.ra **XXXX XXXXXX XXXX** ha dichiarato al CTU per le vie brevi che il fabbricato è utilizzato quale abitazione principale.

Situazione condominiale

A seguito della richiesta del CTU, l'Amministratore del condominio, geom. **Xxxxx** **Xxxxx**, ha trasmesso nota con la quale ha quantificato che per l'anno 2023 una quota debitoria per la sig. **Xxxxx XXXXXX XXXX** di € 22,96. Ha inoltre quantificato in € 830,74 la quota di spese relativa al 2024 per la sig. **Xxxxx XXXXXX XXXX**, precisando che il piano di riparto non risulta ancora approvato. Infine ha specificato che non vi sono spese di manutenzione programmate per il fabbricato (**Allegato 11**).

Quesito n. 1.9 (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 **1.150,00 €/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:

$$S_{comm., sub. 8} = 71,23 \text{ mq.}$$

Il **valore complessivo commerciale dell'immobile** è calcolato come prodotto del **valore medio $V_{unit.}$** e dalla **superficie commerciale**, decurtato dei costi necessari per la **regolarizzazione degli abusi rilevati come specificato al paragrafo Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967) a pag.16 e Quesito n. 1.6 (identificazione catastale) a pag. 18:**

$$V_{comm} = S_{comm., sub. 8} \times V_{unit.} - Depr_{Abusi} = 71,23 \text{ mq} \times 1.150,00 \text{ €/mq} - € 6.500,00 = \\ = € 75.414,50$$

$$\underline{V_{comm. Sub. 8} = € 75.500,00}$$

Si applica inoltre 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:

$$\underline{V_{\text{vendita. sub. 8}} = 64.102,33 \approx \underline{\underline{\text{€ 64.000,00}}}}$$

Quesito n. 1.10 (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, dotato di un solo ingresso, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

Quesito n. 1.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, ha dichiarato al CTU per le vie brevi di utilizzare l'immobile quale abitazione principale. Inoltre, come specificato al paragrafo Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967) a pag. 16, l'immobile risulta collegato abusivamente a quello adiacente di altra proprietà.

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque inoltrato in data 19.02.2024 apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**Allegati 12**) per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

Con nota del 19.02.2024 (**Allegato 10**) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente che **non risultano registrati contratti di locazione** riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Quesito n. 1.12 (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. 1.13 (Planimetrie e foto)

Si rimanda a quanto specificato ai paragrafi Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 14 e Quesito n. 1.9 (Valore di Mercato) a pag. 21. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo con indicazione delle difformità rilevate, **Allegato 4.1** Planimetria con superfici; **Allegato 5** documentazione fotografica.

2. Box auto in Rende (CS), Foglio 49 **part. 536 sub. 13**

Quesito n. 2.1 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un appartamento al piano terzo di un più ampio fabbricato, costruito alla fine degli anni '80, ubicato in **Via Donatello n. 26 nel Comune di Rende (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 (comune di Rende) rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastalmente risulta identificato **Foglio di mappa 49, particella 536 sub.13, Cat. C/6** Box Auto, Consistenza 13 mq.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria catastale dell'abitazione
- la visura storica catastale dell'abitazione.

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 valliva (rispetto al Centro Storico di Rende), sviluppatasi in adiacenza al torrente Surdo. È caratterizzata dalla presenza di **costruzioni risalenti alla seconda metà del secolo scorso, con presenza di tutti i servizi primari e secondari**. L'immobile (Coordinate GPS 39.328387, 16.219115) è raggiungibile facilmente dalla Superstrada Silana Crotonese direzione Cosenza, uscita Marano M., a circa 3,5 Km dallo svincolo autostradale di Cosenza Nord. Dall'uscita Marano M. si deve poi imboccare via Carlo Carrà a sinistra ed a seguire percorrere via Giorgio de Chirico per 2,1 km, fino alla via Donatello. Nelle immediate vicinanze dell'immobile sono presenti una Farmacia ed istituti scolastici primari. Il **centro commerciale più vicino** è il "Metropolis", in via Kennedy a Rende (CS) che dista 2,9 Km.

c- Confini

A Nord-Ovest con corsia di transito condominiale; a Nord-Est con altra unità immobiliare; a Sud-Est e Sud-Ovest con terrapieno. Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda al fascicolo **Allegati 3 (Piante quotate)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

L'immobile rappresenta un organismo edilizio funzionale di ridotte dimensioni, dotato di un solo ingresso. Di conseguenza non è possibile procedere con operazioni di frazionamento e suddivisione in lotti.

e- Tipologia di vendita

La vendita dell'immobile non è soggetta ad I.V.A.

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 tre livelli fuori terra oltre seminterrato, (Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1). Il piano terra è adibito a magazzini, uffici e civile abitazione, i piani superiori sono destinati a civili abitazioni, il piano seminterrato ospita i box auto. **La struttura portante dell'edificio** è in cemento

armato. **Le pareti esterne** sono intonacate, al momento del sopralluogo in buono stato di conservazione.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

Il box auto è posto al piano seminterrato, con accesso dalla strada principale lato Sud-Ovest (**Foto 13**) e separato da quest'ultima con un cancello metallico scorrevole carrabile. Lo **spazio interno** è stato organizzato in un unico spazio (**Foto 14**), al momento del sopralluogo utilizzato come magazzino. Lo stato generale è buono.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La **superficie Calpestabile Interna complessiva** è 16,50 mq, (**Allegato 4.2 - Planimetrie con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in 19,33 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm. 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 ad esclusione della corsia condominiale che conduce ai garage.

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

La **struttura portante** è in calcestruzzo armato. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in alluminio. La **pavimentazione interna** è piastrelle di gres. 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.

Quesito n. 2.3 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 2.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 12, Corrispondenza**) al Comune di Rende, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica e relativi a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

a- Iter autorizzativo

Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Rende è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Concessione Edilizia n. 52 del 18.04.1989 prot. 205 (**Allegati 7**). Il Certificato di Abitabilità (**Allegati 7**) è stato rilasciato il 27.08.1990 con prot. 523.

b- Difformità

Non sono state rilevate difformità.

c- Zona Urbanistica

Dall'esame della situazione urbanistica, relativa alla zona nella quale ricade l'immobile, è risultato che il fabbricato in base alla Variante al P.R.G. ricade in ZTO B2/2 (Zona di Completamento). Le aree interessate dal completamento B2/2 sono aree prevalentemente a carattere residenziale ubicate tra il Centro Storico ed il Nuovo Centro Edificato, dette aree risultano sostanzialmente urbanizzate, anche se necessitano di integrazioni di aree a servizi e di ristrutturazione della viabilità. L'edificazione potrà avvenire con i seguenti indici e parametri:

- $IF= 1,2 \text{ mc/mq}$
- $H= \text{mt. } 10,50$
- $RC= 1/4$
- $RI= \text{come definito all' Art.23.1}$
- $DC= 5,00 \text{ ml (minimo) - } H/2 \text{ (negli altri casi)}$
- $SM= 1.200 \text{ mq}$

In base al Piano Strutturale Comunale il fabbricato ricade in zona ATU 13 "Saporito TU". Questo ambito comprende l'omonima contrada, caratterizzata da un tessuto urbano consolidato a medio bassa densità, prevalentemente residenziale con diffusa presenza di attività commerciali e produttive ai piani terra degli edifici. Il PSC per quest'ambito prevede il consolidamento e l'integrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Lo spazio pubblico svolge una funzione di tessuto di riequilibrio e deve garantire la permeabilità urbana interna e la connessione con gli altri ambiti urbani. Per questo ambito il PSC individua una disciplina della mobilità che si appoggia alla rete delle strade interquartiere (viabilità fluida) e ai luoghi centrali locali, secondo un modello di accessibilità ai quartieri "a pettine".

Quesito n. 2.5 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 2.6 (identificazione catastale)

Il box auto è individuato catastalmente al Foglio di mappa 49, **particella 536 sub.13**, risulta **(Allegati 6)** in visura intestata come di seguito riportato:

- XXXX XXXXXX XXXX, nato a Trenta (CS) il 25.09.1962, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX (Piena Proprietà per 1/1);

L'immobile è pervenuto con **Atto Pubblico (Compravendita)** rep. 35777 del **21/02/1995** per notaio dott.ssa **Xxxxxxx Xxxxxx**, trascritto il 21.03.1995 ai nn. 6040 R.P. e 7267 R.G.

Quesito n. 2.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

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

- all'atto della notifica del pignoramento, avvenuta in data 11/09/2023 la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX era intestataria dell'immobile per diritti pari a 1000/1000.

Quesito n. 2.8 (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)**:

- **ISCRIZIONE nn. 9622/593 del 10.04.2014 per ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 3/2013 del 04.01.2013, a favore di **Xxxxx Xxxxxx X.X.X.** con sede in Cosenza, codice fiscale **XXXXXXXXXX**, (domicilio ipotecario eletto presso Studio avv. **Xxxxxxx Xxxxxxx**, via X. **Xxxx** n. 5 a Cosenza) Via Toledo n. 177), contro **XXXX XXXXXX XXXX**, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Capitale: euro 156.600,00; ipoteca: euro 200.000,00 per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Iscrizione nn. 26370/2292 del 17.11.2014 per Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Cosenza rep. 2372/2014 del 08/10/2014, a favore di **Xxxxx Xxxxxx X.X.X.** con sede in Cosenza, codice fiscale **XXXXXXXXXX**, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; Capitale: euro 56.600,00; ipoteca: euro 80.000,00 per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 9017/7299 del 29.03.2022 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 329/2022 del 07.02.2022, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.** con sede in Conegliano (TV), codice fiscale **XXXXXXXXXX**, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, nata a Trenta (CS) il 25.09.1962, codice fiscale: **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 31900/25087 del 10.10.2023 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 2801/2023 del 11.09/2023, a

favore di XXXXX XXX X.X.X. con sede in Conegliano (TV), codice fiscale XXXXXXXXXXXX, contro altri e XXXX XXXXXX XXXX, nata [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;

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

In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX ha dichiarato per le vie brevi che il fabbricato è utilizzato quale magazzino.

Situazione condominiale

A seguito della richiesta del CTU, l'Amministratore del condominio, geom. Xxxxx Xxxxx, ha trasmesso nota con la quale ha quantificato che per l'anno 2023 una quota debitoria per la sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxx di € 22,96. Ha inoltre quantificato in € 830,74 la quota di spese relativa al 2024 per la sig. Xxxxx Xxxxxx Xxxxx, precisando che il piano di riparto non risulta ancora approvato. Infine ha specificato che non vi sono spese di manutenzione programmate per il fabbricato (**Allegato 11**).

Quesito n. 2.9 (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 **650,00 €/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:

$$S_{comm., sub. 8} = 19,33 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{unit.}$ e dalla superficie commerciale:

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., sub. 13} \times V_{unit} = 19,33 \text{ mq} \times 650,00 \text{ €/mq} = \\ &= \text{€ } 12.564,50 \end{aligned}$$

$$\underline{V_{comm. Sub. 13} = \text{€ } 12.500,00}$$

Si applica inoltre 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:

$$\underline{V_{vendita. sub. 13} = 12.564,50 \approx \text{€ } 10.700,00}$$

Quesito n. 2.10 (Suddivisione in più lotti)

Considerato la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva del box auto oggetto di pignoramento, **non risulta possibile suddividerla in lotti.**

Quesito n. 2.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, ha dichiarato al CTU per le vie brevi di utilizzare l'immobile come locale di deposito.

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque inoltrato in data 19.02.2024 apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (**Allegati 12**) per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

Con nota del 21.02.2024 (**Allegato 10**) l'Agenzia delle Entrate ha comunicato allo scrivente che **non risultano registrati contratti di locazione** riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento.

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

Quesito n. 2.12 (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. 2.13 (Planimetrie e foto)

Si rimanda a quanto specificato ai paragrafi Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 14 e Quesito n. 1.9 (Valore di Mercato) a pag. 21. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.2** Planimetria di rilievo, **Allegato 4.2** Planimetria con superfici; **Allegato 5** documentazione fotografica.

Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

Abitazione in Rende (CS), via Donatello, in catasto al Foglio 49 part. 563 sub. 8

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione al piano secondo di un fabbricato di costruzione risalente alla fine degli anni '80, ubicato in *via Donatello n. 26 a Rende (CS)*, all'interno di un'area completamente urbanizzata. **Lo spazio interno** è stato organizzato in modo da ricavare ingresso (**Foto 3**), unico ambiente con soggiorno con angolo cottura (**Foto 4-5**); disimpegno (**Foto 6-7**) in difformità rispetto al progetto approvato; due stanze da letto (**Foto 8-9**) un bagno (**Foto 10**). È presente un balcone (**Foto 11**) accessibile dal soggiorno con affaccio a Nord Ovest (**Foto 12**). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato in base a Concessione Edilizia n. 52/1989 (**Allegati 7**). In data 2708/1990 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità (**Allegati 7**) con prot. 523. Sono state rilevate difformità nella distribuzione interna, rispetto alla planimetria catastale, nonché rispetto al progetto del fabbricato reperito presso il Comune di Rende. Al momento del sopralluogo i **due immobili (sub. 7 di altra**

proprietà e Sub. 8 oggetto della procedura) risultavano di fatto uniti in modo da costituire un unico organismo edilizio. Una parte dello spazio del sub. 8 è stato utilizzato per ampliare stanze facenti parte del limitrofo appartamento sub. 7. Per i dettagli si rimando alla planimetria di rilievo (**Allegato 3.1**). Per sanare le difformità rilevate, si dovrà riportare l'immobile nello stato conforme alle autorizzazioni ottenute (Concessione Edilizia n. 52/89). I lavori da effettuare comprendono la demolizione della parete del disimpegno, oltre ad opere mirate all'ottenimento della separazione fisica delle due unità immobiliari (Sub. 7 e sub. 8) per quanto riguarda gli spazi abitativi e gli impianti (che al momento del sopralluogo non erano autonomi). **Ad una prima stima sommaria**, i costi per le opere e le necessarie autorizzazioni edilizie possono quantificarsi in € 6.500,00. Una valutazione più precisa può essere effettuata solo a seguito di un attento studio di entrambi gli immobili, specificando che il sub. 7 non è oggetto della procedura e risulta di altra proprietà. In merito lo scrivente si rimette alle decisioni ed alle azioni che il Giudice vorrà intraprendere, rendendosi disponibili ad eventuali aggiornamenti e/o integrazioni alla presente relazione.

Differenze di identificativi. L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

Dati catastali. Foglio 49, particella 536 sub. 8, Cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, sup. cat. 70 mq escluse aree scoperte 68 mq, risulta. (**Visura, planimetria in Allegati 6**).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è 57,00 mq, cui si aggiungono 6,16 mq di balcone (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 71,23 mq.

Valore. € 64.000,00, avendo già detratto i costi ipotizzati per la regolarizzazione urbanistica ed 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.

Proprietà. sig. XXXX XXXXXX XXXX per diritti pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di Atto Pubblico (Compravendita) del 27.12.1993 per notaio dott.ssa XXXXXX XXXXXX rep. 31942, trascritto il 15.01.1994 ai nn. 906 R.P. e 1017 R.G.. L'immobile risulta in visura intestato al de cuius XXXX XXXXXX, al quale con atto di donazione la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX aveva ceduto i diritti per l'usufrutto. Alla data del decesso di XXXX XXXXXX, i diritti dell'usufrutto si sono consolidati alla nuda proprietà, per cui la sig.ra XXXX XXXXXX XXXX è intestataria dell'immobile per diritti pari a 1000/1000 sulla piena proprietà. Al fine di correggere la banca data censuaria catastale, sarebbe opportuno predisporre una pratica di ricongiungimento di usufrutto, sottoscritta da un tecnico abilitato.

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

- **ISCRIZIONE nn. 9622/593 del 10.04.2014 per ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 3/2013 del 04.01.2013, a favore di XXXXX XXXXXX X.X.X., C.F. XXXXXXXXXXXX, contro XXXX XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli

immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;

- **Nota di Iscrizione nn. 26370/2292 del 17.11.2014 per Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Cosenza rep. 2372/2014 del 08/10/2014, a favore di **Xxxxx Xxxxxx X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 9017/7299 del 29.03.2022 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 329/2022 del 07.02.2022, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 31900/25087 del 10.10.2023 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 2801/2023 del 11.09/2023, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e **XXXX XXXXXX XXXX**, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13.

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 il sig.ra **XXXX XXXXXX XXXX**, ha dichiarato al CTU per le vie brevi di utilizzare l'immobile quale "abitazione principale".

Importo spese di gestione e manutenzione. L'Amministratore del condominio, geom. **Xxxxx Xxxxx**, ha trasmesso nota con la quale ha quantificato per l'anno 2023 una quota debitoria di € 22,96 per la sig. **Xxxxx Xxxxxx Xxxxx**; ha quantificato in € 830,74 la quota di spese relativa al 2024, specificando che il piano di riparto non risulta ancora approvato; ha infine specificato che non vi sono spese di manutenzione programmate per il fabbricato (**Allegato 11**).

Box Auto in Rende (CS), via Donatello, in catasto al Foglio 49 part. 563 sub. 13

Descrizione sintetica. Piena proprietà di box auto al piano seminterrato di un fabbricato di costruzione risalente alla fine degli anni '80, ubicato in *via Donatello n. 26 a Rende (CS)*, all'interno di un'area completamente urbanizzata. Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato realizzato in base a Concessione Edilizia n. 52/1989 (**Allegati 7**).

In data 2708/1990 è stato rilasciato Certificato di Abitabilità (**Allegati 7**) con prot. 523. Lo spazio interno è stato organizzato in un unico spazio (**Foto 14**), al momento del sopralluogo utilizzato come magazzino. Lo stato generale è buono.

Differenze di identificativi. L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

Dati catastali. Foglio 49, particella 536 sub. 8, Cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Classe 1, Consistenza 3,5 Vani, sup. cat. 70 mq escluse aree scoperte 68 mq, risulta. (**Visura, planimetria in Allegati 6**).

Superfici. La superficie Calpestable Interna complessiva è 57,00 mq, cui si aggiungono 6,16 mq di balconi (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 71,23 mq.

Valore. € 8.500,00, avendo operato 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.

Proprietà. sig. XXXX XXXXXX XXXX per diritti pari a 1000/1000 in regime di separazione dei beni, in forza di **Atto Pubblico (Compravendita)** rep. 35777 del **21/02/1995 per notaio dott.ssa Xxxxxxx Xxxxxx**, trascritto il 21.03.1995 ai nn. 6040 R.P. e 7267 R.G.

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

- **ISCRIZIONE nn. 9622/593 del 10.04.2014 per ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 3/2013 del 04.01.2013, a favore di **Xxxxx Xxxxx X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro XXXX XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Iscrizione nn. 26370/2292 del 17.11.2014 per Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** del Tribunale di Cosenza rep. 2372/2014 del 08/10/2014, a favore di **Xxxxx Xxxxx X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e XXXX XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 9017/7299 del 29.03.2022 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 329/2022 del 07.02.2022, a favore di **XXXXX XXX X.X.X.**, C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e XXXX XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13;
- **Nota di Trascrizione nn. 31900/25087 del 10.10.2023 per Atto esecutivo cautelare** derivante da **Verbale di Pignoramento di Immobili** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cosenza rep. 2801/2023 del 11.09/2023, a

favore di XXXXX XXX X.X.X., C.F. XXXXXXXXXXXX, contro altri e XXXX XXXXXX XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; per diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in catasto del comune di Rende (CS) Foglio 49 particella 536 sub. 8 e Sub. 13.

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 il sig.ra XXXX XXXXXX XXXX, ha dichiarato al CTU per le vie brevi di utilizzare l'immobile come locale di deposito.

Importo spese di gestione e manutenzione. L'Amministratore del condominio, geom. Xxxxx Xxxxx, ha trasmesso nota con la quale ha quantificato per l'anno 2023 una quota debitoria di € 22,96 per la sig. Xxxxx Xxxxx Xxxxx; ha quantificato in € 830,74 la quota di spese relativa al 2024, specificando che il piano di riparto non risulta ancora approvato; ha infine specificato che non vi sono spese di manutenzione programmate per il fabbricato **(Allegato 11)**.

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

Rende, 06/08/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Xxxxxx Xxxxx

Allegati

1 – Verbale di sopralluogo

2 – Contesto Urbanistico e Territoriale

3 – Planimetrie di Rilievo

4 – Planimetrie con superfici

5 – Documentazione fotografica

6 – Documentazione catastale (Planimetrie, Visure)

7 – Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità)

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

9 – Documentazione Ufficio Anagrafe

10 – Attestazione Agenzia delle Entrate

11 – Documentazione condominio

12 – Corrispondenza/Varie