

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

Stima dei beni pignorati

Poc. N. 148/2024 R. Esec.

Vertente tra

XXX XXXXXXXX XXXX X.x.x.

Contro

Sig. XXXX XXXXXXXXXX

G.E. Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX

Il C.T.U.

Arch. XXXXXX XXXXX

Indice

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

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. XXXXXXXX XXXXXX ha conferito, con nomina del **20 Maggio 2025** 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.148/2025 R.Esec. promosso da XXX XXXXXXXX XXXX X.x.x.
contro Sig. XXXX XXXXXXXXXXXX.

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal **G.E. Dott. XXXXXXXX XXXXXX**:

“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 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 dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*

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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento **studio del fascicolo d'ufficio** ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, consultati i documenti presenti sulla piattaforma www.pst.giustizia.it per **reperire i dati essenziali** necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di 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 20.05.2025 (**Allegati 10**). 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 dal verbale di sopralluogo del custode, controfirmato dal sottoscritto, si riporta quanto scritto nel verbale quanto dichiarato dal sig. **Xxxx XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il xx/xx/xxxx che risulta residente a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (CS) in XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. xx, stato civile celibe**, mentre il fratello **Xxxx XXXXXXXX**, risulta residente al momento del sopralluogo in **XXXXXXXX, Xxx Xx XXXX xx**, in attesa di trasferimento di residenza presso l'immobile di cui è causa. L'immobile, da quanto dichiarato nei verbali di sopralluogo, risulta occupato dai sig. **Xxxx XXXXXXXXXXXX e XXXX XXXXXXXX**, quest'ultimo risulta intestatario delle utenze.

Espletate le attività iniziali è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il giorno 23 Giugno 2025 alle ore 15:30 (**Allegati 10 – Corrispondenza**).

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della presenza del Custode Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX e del debitore esecutato e proprietario dell'immobile sig. XXXX XXXXXXXXXXXX e sig. XXXXXXXX XXXX, la quale hanno concesso l'accesso al bene pignorato. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti (**Allegato 1**).

Risposte ai quesiti

Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

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

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**) ed esaminata la documentazione catastale, richieste presso l'Agenzia delle Entrate le planimetrie e le visure catastali storiche (**Allegati 6**), è stato osservato con riferimento all'immobile pignorato, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio 6, particella 845, sub. 52, non vi è evidenza dell'accettazione della donazione da parte dell'esecutato, XXXX XXXXXXXXXXXX, e della relativa trascrizione (vds. Pag. 3 certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c.), che il Notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXX di Perugia, nel redigere la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c., a pagg. 2 e 3 della medesima ha dichiarato solo le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato, ragion per cui in tale prima parte della relazione non emerge l'accettazione della donazione da parte del debitore esecutato e la sua relativa trascrizione che nella seconda parte della relazione (cfr. pag. 4 della certificazione notarile in atti "quadro sinottico della provenienza nel ventennio") il Notaio dichiara che l'immobile oggetto di pignoramento "figura in piena proprietà al signor XXXX XXXXXXXXXXXX [...] per i diritti pari a 1/1 della proprietà superficaria, cui è pervenuto con atto di donazione [...] debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il giorno 16 dicembre 2021 Reg. gen. N. 35397 Reg. part. N. 28699 dal signor XXXX XXXXXXXX", che, peraltro, l'accettazione della donazione emerge chiaramente sia dall'art. 1 del predetto atto, sia dall'ispezione ipotecaria effettuata sul debitore esecutato la quale

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 Cosenza posta a circa 3 Km dal Centro Storico. Orograficamente è di tipo collinare, con presenza di costruzioni. **L'immobile (Coordinate GPS 39.3068583623887 N, 16.24321296522646 E)** è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Sud percorrendo circa 1 Km. L'immobile dista circa 1,5 Km dalla Centrale Piazza Bilotti di Cosenza.

La Farmacia più vicina si trova a circa 500 m, gli istituti scolastici primari e secondari sono tutti nelle vicinanze. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 4 Km.

c- Confini

A Nord ed Sud con strada comunale, a Est e Ovest con distacco con altre abitazioni private.

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

d- Formazione di lotti e frazionamento

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

Quesito n° 2

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato fa parte di un'unità abitativa in condominio in un unico corpo di fabbrica su otto livelli fuori terra (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). **La struttura portante dell'edificio** è in cemento armato e compattatura in mattoni con intonaco tradizionale. **Le pareti esterne** sono intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **foglio 6 particella 845, Sub 52**, risulta in un'unica particella. Dalla verifica sul sito l'immobile risulta così composto e

suddiviso: l'immobile è situato al Primo Piano e la sua pianta distributiva consta di ingresso/soggiorno, cucina a se stante, due camere da letto, una cabina armadio, un piccolo ripostiglio e due bagni. Sono presenti anche due terrazzi di cui uno grande che con ingresso da soggiorno e cucina affaccia sulla strada comunale. Dal rilievo effettuato in loco, si mette in evidenza la seguente distribuzione planimetrica (di cui agli elaborati). Lo stato generale si presenta di buone condizioni, con infissi in legno con doppio vetro e taglio termico in legno, impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di ultima generazione e terminali in alluminio. La pavimentazione è in parquet in tutte le stanze, mentre bagni e ripostiglio in gress porcellanato e cucina in travertino.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva (Foglio 6 Part. 845 Sub 52) è 95,46 mq; la superficie balconi è pari a 19,40 mq; **(Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici)**.

La superficie Commerciale, quantificata in **121,30 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.)

Non sono presenti parti comuni.

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

La **struttura portante** è composta da intelaiatura in cemento armato, chiusa da tamponatura in muratura intonacata. I **solai** sono in laterocemento gettato in opera. Gli **infissi esterni** sono in **legno con doppio vetro a taglio termico**. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato nei bagni e nel ripostiglio, in cucina sono di travertino con intarsio a disegno e il resto della casa in parquet. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di ultima generazione e terminali in alluminio. **L'impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in

PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese. **Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate** al momento del sopralluogo.

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n° 3

L'immobile oggetto di stima, risulta costruito negli anni '80, per tanto non anteriormente il 2 Settembre 1967.

Quesito n° 4

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti e relativi solleciti (**Allegati 10, Corrispondenza**) al Comune di Cosenza, 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.

Non è stato possibile procedere all'analisi specifica se non sommariamente sulla base degli incartamenti presenti agli atti e a quelli richiesti catastalmente perchè il comune di Cosenza forse anche per il periodo estivo, nonostante più richieste effettuate tramite pec non ha inteso fornire accesso agli atti. Dal rilievo effettuato di misurazione e dalla distribuzione planimetrica, confrontata con le planimetrie catastali richieste dal sottoscritto CTU, si può affermare che non è stata fatta all'interno dell'immobile nessuna variazione distributiva da far rilevare una probabile richiesta presso il comune di Cosenza.

Comunque, da ricerche effettuate, risulta che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto del pignoramento risulta edificato con **Concessione Edilizia rilasciata dal comune di Cosenza in data 11 Giugno 1998, n. 24 e successiva concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Cosenza in data 16 Maggio 2000, n. 29.**

Sicuramente l'immobile, a detta del proprietario, risulta sprovvisto di certificato di agibilità, pertanto, per alienare il bene è necessaria una pratica di Agibilità parziale, attraverso una pratica comunale, SCA, presentata da tecnico abilitato presso gli uffici comunali, SUE di Cosenza.

I costi esatti per questa operazione, che comprendono: onorario del tecnico, diritti di segreteria, marche da bollo, APE e aggiornamento catastale, ammontano a circa 5000 euro.

Quesito n° 5

L'immobile oggetto di stima non si tratta di terreno.

Quesito n° 6

L'abitazione è individuata nel Comune di Cosenza (CS), alla via Cardamone ed identificato nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 6, particella 845, sub. 52, p.1, cat. A/3, cl. 4, vani 6, rendita euro 557,77, risulta in visura **(Allegati 6)** intestata a sig. **XxxxXXXXXXXX**, per diritti pari ad 1/1 della **Piena Proprietà**.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che la stessa risulta conforme allo stato di fatto.

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati catastali reperiti non sono emerse difformità distributive, relativamente alla destinazione interna.

Quesito n° 7

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

– al Sig. Xxxx XXXXXXXXXXX, la quota pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Cosenza Foglio 6 Particella 845, Sub 52 è ricevuto da Xxxx XXXXXX, con atto di donazione del 16.12.2023, R.G. 35397 R.P. 28699.

Quesito n° 8

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):

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **Atto di pignoramento trascritto in data 24.09.2024 ai nn. 28404 R.G. e 23596 R.P. a favore di XXX XXXXXXXX XXXX X.x.x. contro Xxxx XXXXXXXXXXX.**

La somma complessiva ammonta ad € 61.680,37, oltre interessi maturati e maturandi al tasso convenzionale di mora decorrenti dal 23.12.2020, come da istanza deposita in data 2.07.2024

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

A seguito di richiesta all'amministratore del condominio "Pal. Ferrari (Fab. A)", Sig. XXXXXXXX XXXXX, è emerso che il proprietario ha un debito di euro 4724,23 per quanto riguarda la gestione precedente e rate condominio anno 2025, e ulteriori euro 179,78 per rata lavori rifacimento cornicioni, per un totale, quindi, di euro 4904,01.

Quesito n° 9

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 (vedi foto Allegato 5) dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato posto pari a **1100,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEL*). 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., Foglio 6, Part.845, Sub 52 = 121,30 mq.

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

V comm = S comm, Foglio 6, Part. 845, Sub 52 x V_{unit} – Costi Pratica SCA e Spese Condominiali =
= 121,30 mq x 1100,00 €/mq – 5000,00 € – 4904.00 € = € 123.526,00

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:

Vvendita. Foglio 6, Part. 845, Sub 52 = 123.526,00 x 0,85 ≈ € 105.000,00

Quesito n° 10

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

Quesito n° 11

In occasione del sopralluogo, il Sig. **XxxxXXXXXXXXXX** ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato dallo stesso **XxxxXXXXXXXXXX** e dal fratello **XxxxxxXxxx**, per il quale immobile ha richiesto la residenza di appartenenza. L'immobile si presenta in un normale stato di conservazione e, vista la mancanza della residenza nello stesso da parte del debitore, è stato richiesto al sottoscritto C.T.U., in fase di sopralluogo, di relazionare in termini di valutazione per ottenere un prezzo congruo per poter poi stipulare un contratto di locazione, previa autorizzazione del G.E., così che il debitore esecutato possa continuare ad utilizzare lo stesso, non perdendo il possesso dell'immobile pignorato fino al decreto di trasferimento, salvo che non si verifichino le circostanze previste dall'art. 560 cpc comma 6.

Con osservanza. (Allegato 1)

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza (Allegati 9) per verificare la presenza 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. XxxxXXXXXXXX ha dichiarato che esiste un condominio e che l'amministratore è il sig. XXXXXXXX XXXXX.

A seguito di richiesta all'amministratore del condominio "Pal. Ferrari (Fab. A)", Sig. XXXXXXXX XXXXX, è emerso che il proprietario ha un debito di euro 4724,23 per quanto riguarda la gestione precedente e rate condominio anno 2025, e ulteriori euro 179,78 per rata lavori rifacimento cornicioni, per un totale, quindi, di euro 4904,01.

Quesito n° 12

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

Quesito n° 13

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima).

Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati:

1. Allegato 3.1 Planimetria di rilievo;
2. Allegato 4.1 Planimetria con superfici;
3. Allegato 5, Documentazione fotografica.

Quesito n° 14

Prospetto riassuntivo

Abitazione in Cosenza (CS) Via Cardamone, in catasto al Foglio 6 Part. 845 Sub 52

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Cardomone in Cosenza (CS). L'unità immobiliare identificata catastalmente come **foglio 6 particella 845 sub 52**, è situata al Piano Primo di un fabbricato a otto livelli ad uso abitazione e da un livello, al piano terra del fabbricato, ad uso magazzino/deposito. **Lo spazio interno** consta di ingresso/soggiorno, cucina a se stante, due camere da letto, una cabina armadio, un piccolo ripostiglio e due bagni. Sono presenti anche due terrazzi di cui uno grande che con ingresso da soggiorno e cucina affaccia sulla strada comunale. Dal rilievo effettuato in loco, si mette in evidenza la seguente distribuzione planimetrica (di cui agli elaborati). Lo stato generale si presenta di buone condizioni, con infissi in legno con doppio vetro e taglio termico in legno, impianto di riscaldamento con caldaia a condensazione di ultima generazione e terminali in alluminio. La pavimentazione è in parquet in tutte le stanze, mentre bagni e ripostiglio in gress porcellanato e cucina in travertino.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, da ricerche effettuate, risulta edificato con concessione edilizia rilasciata dal comune di Cosenza in data 11 Giugno 1998, n. 24 e successiva concessione edilizia in variante rilasciata dal Comune di Cosenza in data 16 Maggio 2000, n. 29.

Sicuramente l'immobile, a detta del proprietario, risulta sprovvisto di certificato di agibilità, pertanto, per alienare il bene è necessaria una pratica di Agibilità parziale, attraverso una pratica comunale, SCA, presentata da tecnico abilitato presso gli uffici comunali, SUE di Cosenza.

I costi esatti per questa operazione, che comprendono: onorario del tecnico, diritti di segreteria, marche da bollo, APE e aggiornamento catastale, ammontano a circa 5000 euro.

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

Dati catastali. Foglio di mappa 6, particella 845, sub 52, Cat. A/3 Classe 4, abitazione di tipo popolare, Consistenza 6 Vani, rendita euro 557,77;

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **111,60 mq comprensivo di balconini** per l'abitazione; **(Allegati 4 – Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è pari a **121,30 mq**.

Valore. € 105.000,00, al netto dei costi di sanatoria e spese condominiali 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 6 Part. 845 sub 52) sono detenuti come di seguito indicato:

A Xxxx XXXXXXXXXXXX, la piena dell'immobile Cosenza Foglio 6, Part. 845, Sub 52 è ricevuto da Xxxx XXXXXXXX, con atto di donazione del 16.12.2023, R.G. 35397 R.P. 28699.

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

- **ATTO DI PIGNORAMENTO** trascritto in data 24.09.2024 ai nn. 28404 R.G. e 23596 R.P. a favore di XXX XXXXXXXX XXXX X.x.x. contro Xxxx XXXXXXXXXXXX.

La somma complessiva ammonta ad € 61.680,37, oltre interessi maturati e maturandi al tasso convenzionale di mora decorrenti dal 23.12.2020, come da istanza deposita in data 2.07.2024

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. Xxxx XXXXXXXXXXXX, ha dichiarato che l'immobile di cui è causa risulta occupato ed utilizzato dal Sig. Xxxx XXXXXXXXXXXX e dal fratello XXXXXXXX XXXX, con attestata residenza. **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, il sig. Xxxx
XXXXXXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che esiste un condominio,
e che l'amministratore è il sig. XXXXXXXX Xxxxx. **(Allegato 1)**.

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

Rende 05/10/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. XXXXXX Xxxxx