

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**PERIZIA GIUDIZIARIA**

stima dei beni pignorati

Proc. n. 76/2020 R. Esec.

vertente tra

XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X XXXX XXXXXXX XXXXX

contro

XX XXXXXXX XXXXXXX

G.E. Dott. G. Xxxxxx

Il C.T.U.

Arch. Xxxxxx Xxxxx



## Indice

<b>Indice .....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>Svolgimento delle Operazioni Peritali .....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>9</b>
<b>Attività preliminari alla redazione della relazione di stima .....</b>	<b>9</b>
Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.....	9
Informazioni relative ai diritti sugli immobili .....	10
<b>1. Abitazione in Marzi (CS), Foglio 4 part. 453 sub. 27 (ex subalterni 1 e 2).....</b>	<b>11</b>
Quesito n. 1.1 (identificazione del bene).....	11
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	11
b- Caratteristiche della zona.....	11
c- Confini .....	12
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	12
Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	12
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato .....	12
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	12
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	13
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	13
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici).....	13
f- Regime I.V.A. ....	13
Quesito n. 1.3 (costruzioni iniziate ante 1967).....	14
Quesito n. 1.4 (costruzioni iniziate dopo il 1967).....	14
Quesito n. 1.5 (certificato di destinazione urbanistica).....	15
Quesito n. 1.6 (identificazione catastale).....	15
Quesito n. 1.7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento).....	15
Quesito n. 1.8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli).....	16
Quesito 1.9 (Valore di Mercato).....	17
Quesito n. 1.10 (Suddivisione in più lotti).....	18
Quesito n. 1.11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione).....	18



Quesito n. 1.12 (procedure espropriative) .....	18
Quesito n. 1.13 (Planimetrie e foto).....	18
<b>Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....</b>	<b>19</b>
<b>Allegati .....</b>	<b>21</b>
1 - Verbale di sopralluogo.....	21
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale.....	22
3 - Planimetria di Rilievo .....	23
4 - Planimetria con superfici.....	24
5 - Documentazione fotografica .....	25
6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura, Planimetria).....	26
7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità, Certificati di destinazione urbanistica).....	27
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile).....	28
9 - Documentazione Ufficio Anagrafe.....	29
10 - Attestazione Agenzia delle Entrate .....	30
11 - Corrispondenza/Varie .....	31



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. G. Xxxxxx ha conferito, con nomina del **05 Novembre 2020** al sottoscritto **Arch. Xxxxxx Xxxxxx**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 76/2020 R. Esec. promossa da **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX X XXXX XXXXXXXX XXXXXX** contro il sig. **Xx Xxxxxxx Xxxxxxx**.

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

Pag. 4

PREMESSA

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 76/2020 R.E.



**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

Pag. 5

PREMESSA

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 76/2020 R.E.



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

Pag. 6

PREMESSA

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 76/2020 R.E.



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



con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

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

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

### Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento **studio del fascicolo d'ufficio** ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, consultati i documenti presenti sulla piattaforma [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) per **reperire i dati essenziali** necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli **uffici competenti** (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Marzi) **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 13.05.2021 (**Allegati 11**). È stata quindi controllata la presenza agli atti della Certificazione Notarile (**Allegato 8**), della Visura storica Catastale (**Allegati 6**) e la corrispondenza degli identificativi univoci degli immobili oggetto della procedura. Si segnala che i **subalterni 1 e 2 risultano soppressi a seguito di Variazione del 28/10/2020** protocollo n. CS0093837 in atti dal 29/10/2020 avente come causale "Fusione con cambio di destinazione" (n. 23071.1/2020). L'atto di aggiornamento è conseguente alla **C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) del 28.09.2020**



prot. 3429, con la quale si comunicava la trasformazione del Garage previsto dal precedente progetto in bagno e ripostiglio (**Allegati 7**).

Successivamente sono state inviate richieste agli Uffici Anagrafe (**Allegati 11**) dei comuni di Marzi (CS), al fine di acquisire i Certificati di Residenza (**Allegati 9**) degli esecutati, nonché lo Stato di Famiglia (**Allegati 9**).

Espletate le attività iniziali è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il **giorno 29 Maggio 2021 alle ore 17:00** (**Allegati 11 - Corrispondenza**).

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della Custode dott.ssa Gemma Cannello e del debitore esecutato e proprietario dell'immobile sig. Xxxxxx Xx Xxxxxx, il quale ha concesso l'accesso al bene pignorato. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti (**Allegato 1**).

## RISPOSTE AI QUESITI

### Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

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

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

- la certificazione (**Allegati 8**) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia per notaio dott. Xxxxxx Xxxxx del 06.06.2000, trascritto a Cosenza il 07.06.2000 al n. 8387 reg. part.);



- non è stato depositato l'estratto catastale storico. Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiederlo nuovamente (**Allegati 6**), relativamente ai soppressi Subalterni 1 e 2, oltre al Sub. 27 che attualmente identifica il bene pignorato;
- in merito al **certificato di stato civile** dell'esecutato, lo stesso è stato richiesto dal CTU al comune di Marzi (**Allegati 11**), unitamente al Certificato di Stato di Famiglia. Dall'esame dei documenti rilasciato dall'Ufficio Anagrafe Comunale (**Allegati 9**) è emerso che il sig. Xxxxxx Xx Xxxxxx è residente in Via Serafino Mauro n. 14. Nello stato di famiglia compare la moglie, Xxxxxx Xxxxx, ed i figli



### Informazioni relative ai diritti sugli immobili

L'immobile oggetto della procedura, i cui dati negli atti di pignoramento riportano i subalterni soppressi (Sub. 1 e 2), è univocamente indentificati catastalmente come di seguito indicato (**Fascicolo Allegati 6**):

1. **abitazione cat. A/2 in via Badia, Foglio 4, Particella 453 Sub. 27;**

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

- Xx Xxxxxx Xxxxxx, nato a Marzi (CS) il 02.08.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari alla **Piena Proprietà**;

I diritti al debitore esecutato Xx Xxxxxx Xxxxxx sono pervenuti con Assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia per notaio dott. Xxxxxx Xxxxx del 06.06.2000, trascritto a Cosenza il 07.06.2000 al n. 8387 reg. part..

Il trasferimento degli immobili del debitore esecutato, trattandosi di beni detenuti da soggetto privato **non è soggetto ad I.V.A.**, pertanto è applicabile l'imposta di registro. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, che ha rilasciato in data 08.08.2021 attestazione (**Allegato 10**) è emerso che:

- non risultano registrati contratti di locazione riguardanti gli immobili individuati al Foglio 4 partitella 453 subalterni 1 e 2.



**1. Abitazione in Marzi (CS), Foglio 4  
part. 453 sub. 27 (ex subalterni 1 e 2)**

**Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)**

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

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione al piano terra di un più ampio fabbricato, costruito negli anni '90, ubicato in contrada Colle Manco *nel Comune di Marzi (CS)*.

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

Catastalmente risulta identificato Foglio di mappa 4, particella 453 sub.27 (ex sub. 1 e 2), Cat. A/2 Abitazione di tipo civile, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale totale 168 mq, escluse aree scoperte 155 mq.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile all'interno della cartografia censuaria catastale;
- L'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare all'interno del complesso edificio;
- 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 periferica di Marzi, collinare e con scarsa presenza di costruzioni, caratterizzata dalla presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.168018, 16.30484) è raggiungibile dall'autostrada uscita



Rogliano, percorrendo per 7 Km circa la SP241 in direzione Sud. L'immobile dista circa 25 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. Una Farmacia si trova nelle immediate vicinanze, mentre gli istituti scolastici più vicini sono a Rogliano Il **centro commerciale più vicino** è il "Due Fiumi" a Cosenza, distante circa 25 Km.

#### c- Confini

A nord con Strada comunale, a sud con altra abitazione facente parte del medesimo complesso edilizio, ad Est con corte comune adibita a parcheggio, ad Ovest con Spazio di isolamento costituito da piccola striscia di terreno adibito a viabilità oltre la quale si trova terreno libero.

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 e non risulta conveniente procedere con frazionamento e suddivisione in lotti.

### **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 due livelli fuori terra, per due unità immobiliari adibite a civili abitazioni (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La struttura portante dell'edificio è mista in cemento armato e muratura. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate.

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

L'abitazione è posta ai piani terra e primo, lato SUD de fabbricato, con accesso sul lato Sud del fabbricato (**Foto 1**). Lo spazio interno a piano terra è stato organizzato in modo da ricavare unico ambiente con soggiorno (**Foto 3-4**), cucina (**Foto 5-6**), bagno (**Foto 7-8**), lavanderia (**Foto 9**), per mezzo di una scala interna (**Foto 3**) si raggiunge il piano primo, dove si trovano un disimpegno (**Foto 10**), tre stanze da letto (**Foto 11-13**) ed un bagno (**Foto 14**). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.



**c- Superfici calpestabili e commerciali**

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 105,53 mq, cui si aggiungono 55,27 mq di soffitta e 73 mq di terrazzi e porticato. **(Allegati 4 - Planimetrie con Superfici).**

La superficie Commerciale, quantificata in 183,37 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ( $B_{\text{alconi}}=0,5$ ), come suggerito dalla prassi professionale, tenuto conto delle caratteristiche e delle rifiniture. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

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

Non sono state individuate parti comuni.

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

La **struttura portante** è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **legno-alluminio con doppio vetro** ed oscuranti esterni in alluminio. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato per il piano terra e parquet per il piano primo. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. L'**impianto di riscaldamento** è autonomo costituito solo da caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi ubicati all'interno degli ambienti. L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese. **Nell'Allegato 5 è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.**

**f- Regime I.V.A.**

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



**Quesito n. 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 11, Corrispondenza**) al Comune di Marzi, per verificare la presenza di atti attinenti alla materia urbanistica e relativi a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Marzi è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 3/80 del 30-08-1980 e successiva n. 5/83 del 04.07.1983 (**Allegati 7**) all'interno di un più ampio intervento che prevedeva la "Costruzione di n. 18 Alloggi di Edilizia Economica e Popolare e di un Centro Sociale". (**Allegati 7**). La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Marzi il 08.11.1999 con prot. 1697 (**Allegati 7**).

Il debitore esecutato ha fornito copia di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) del 28.09.2020 prot. 3429, con la quale si comunicava la trasformazione del Garage previsto dal precedente progetto in bagno e ripostiglio (**Allegati 7**).

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato e della C.I.L.A. del 28.09.2020, non sono emerse difformità.

Sulla base del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Marzi (**Allegati 7**), è risultato che il fabbricato ricade in ZTO C2 (Espansione Semintensiva, Legge 167/62 per l'Edilizia Residenziale Pubblica). Tale zona sono previsti, ai sensi dell'art. 11 del Piano di Fabbricazione i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq, superficie territoriale per strade, parcheggi e verse 40%, superficie territoriale residenziale 60%;
- Indice di Fabbricabilità fondiaria 2,5 mc/mq;
- Altezza massima 13,50 m, 11 m tra Via S. Andrea e SS 19;
- Superficie lotto minimo 500 mq;
- Rapporti per i distacchi esterni ed interni:  $H = H/Ds = H/Di = 5/3$ ;
- Lunghezza massima dei prospetti 35,00 m.

Pag. 14

RISPOSTE AI QUESITI

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 76/2020 R.E.



### **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 4, particella 453 sub.27 (Ex sub. 1 e 2), risulta in visura (**Allegati 6**) intestata al sig. Xx XXXXXX XXXXXX, nato a Marzi (CS) il 02.08.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari alla **Piena Proprietà**.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che la stessa risulta tecnicamente conforme allo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo. Si segnala una imprecisione relativa alla posizione di una parete a ridosso del vano scala al piano primo, la quale risulta non allineata come indicato nella planimetria catastale. Tuttavia tale modifica non necessita di atto di aggiornamento, costituendo una fattispecie che non ha rilevanza catastale, ai sensi del Paragrafo 3 punto e) della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 02/2010.

### **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:

- alla data dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 03.04.2018, il sig. XX XXXXXX XXXXXX era intestatario dell'immobile per la piena proprietà in forza di Atto di Assegnazione da [REDACTED] con sede in Cosenza, per notaio dott. XXXXXX XXXXX del 06.06.2000, trascritto a Cosenza il 07.06.2000 al n. 8387 del registro particolare;
- la relazione notarile non comprende la **ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento;**



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

### Quesito n. 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)**:

- **Ipoteca Volontaria del 18.05.2010**, registro generale n. 16109 registro particolare n. 3369 a favore Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, domicilio ipotecario eletto in Cosenza Viale Crati, contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - atto Xxxxxx Xxxxxx del 17.05.2010 per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- **Pignoramento Immobiliare del 03.04.2018**, registro generale n. 8059 registro particolare n. 6364, a favore Unione Di Banche Italiane - Ubi Banca Spa con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Cosenza del 09.02.2018.
- **Pignoramento Immobiliare del 03.09.2020**, registro generale n. 19833 registro particolare n. 14443 a favore Maior S.P.V. S.r.l. con sede in Conegliano c.f. 04951650268, rappresentata e difesa dall'Avv. Giovanni Muzi elettivamente domiciliato presso e nello studio dell'Avv. Xxxxxx Xxxxxx sito in Castrovillari alla Via Padre Francesco Russo Snc, contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà - Notifica ufficiale Giudiziario di Cosenza del 08.07.2020, sino alla concorrenza di Euro 69.271,62 oltre ad interessi e spese.

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



### Quesito 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 **800,00 €/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:

$$S_{comm., Sub. 27} = 183,37 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Sub. 27} \times V_{unit} = \\ &= 183,37 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 146.699,70 \end{aligned}$$

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

$$\underline{V_{vendita. sub. 27} = 124.694,32 \times 0,85 \approx \text{€ } 125.000,00}$$



### 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, che verrebbe alterato da qualsiasi eventuale divisione e/o modifica.

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

In occasione del sopralluogo il sig. Xxxxxx Xx Xxxxxx, ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale *abitazione principale per il suo nucleo familiare*. **(Allegato 1)**

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

In data 08.10.2021 è stata rilasciata attestazione **(Allegato 10)** in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate 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**. Si precisa che per la costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile si è provveduto a vincolare alcuni terreni agricoli.

### 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 al paragrafo Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) Quesito n. 1.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 1217. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo; **Allegato 4.1** Planimetria con superfici; **Allegato 5**, documentazione fotografica.



## Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

### Abitazione in Marzi (CS), Via Serafino Mauro, in catasto al Foglio 4 part. 453 sub. 27 (ex subalterni 1 e 2)

**Descrizione sintetica.** Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Serafino Mauro a Marzi (CS), all'interno di un'area urbanizzata. Lo spazio interno a piano terra è stato organizzato in modo da ricavare unico ambiente con soggiorno (Foto 3-4), cucina (Foto 5-6), bagno (Foto 7-8), lavanderia (Foto 9), per mezzo di una scala interna (Foto 3) si raggiunge il piano primo, dove si trovano un disimpegno (Foto 10), tre stanze da letto (Foto 11-13) ed un bagno (Foto 14). Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. Il fabbricato è stato realizzato inizialmente in base a Concessione ad Edificare n. 3/80 del 30-08-1980 e successiva n. 5/83 del 04.07.1983 (Allegati 7) all'interno di un più ampio intervento che prevedeva la "Costruzione di n. 18 Alloggi di Edilizia Economica e Popolare e di un Centro Sociale". (Allegati 7). La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Sindaco di Marzi il 08.11.1999 con prot. 1697 (Allegati 7). Il debitore esecutato ha fornito copia di C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) del 28.09.2020 prot. 3429, con la quale si comunicava la trasformazione del Garage previsto dal precedente progetto in bagno e ripostiglio (Allegati 7). Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato e della C.I.L.A. del 28.09.2020, non sono emerse difformità.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene negli atti di causa non risulta corretta: i subalterni 1 e 2 risultano soppressi a seguito di Variazione del 28/10/2020 protocollo n. CS0093837 in atti dal 29/10/2020 avente come causale "Fusione con cambio di destinazione" (n. 23071.1/2020). L'atto di aggiornamento è conseguente alla C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) del 28.09.2020 prot. 3429, con la quale si comunicava la trasformazione del Garage previsto dal precedente progetto in bagno e ripostiglio (Allegati 7).

**Dati catastali.** Foglio 4, particella 453 sub. 27 (ex subalterni. 1 e 2), Cat. A/2 Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale totale 168 mq, escluse aree scoperte 155 mq. (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

**Superfici.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 105,53 mq, 105,53 mq, cui si aggiungono 55,27 mq di soffitta e 73 mq di terrazzi e porticato. La superficie Commerciale è stata quantificata in 183,37 mq

**Valore.** € 125.000,00, 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.** I diritti sull'immobile sono detenuti come di seguito indicato:

- Xx Xxxxxx Xxxxxx, nato a Marzi (CS) il 02.08.1970 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari alla Piena Proprietà.



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

- **Ipoteca Volontaria del 18.05.2010**, registro generale n. 16109 registro particolare n. 3369 a favore Banca Carime S.p.A., contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 per la piena proprietà - atto Xxxxxx Xxxxx del 17.05.2010 per Euro 140.000,00 di cui Euro 70.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.
- **Pignoramento Immobiliare del 03.04.2018**, registro generale n. 8059 registro particolare n. 6364, a favore Unione Di Banche Italiane - Ubi Banca Spa con sede in Bergamo c.f. 03053920165, contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Cosenza del 09.02.2018.
- **Pignoramento Immobiliare del 03.09.2020**, registro generale n. 19833 registro particolare n. 14443 a favore Maior S.P.V. S.r.l. con sede in Conegliano, contro il sig. Xx Xxxxxx Xxxxxx nato a Marzi il 02.08.1970 per la piena proprietà - Notifica ufficiale Giudiziario di Cosenza del 08.07.2020, sino alla concorrenza di Euro 69.271,62 oltre ad interessi e spese.

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

Rende, 08.10.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Xxxxxx Xxxxx



Allegati

**1 – Verbale di sopralluogo**



**2 – Contesto Urbanistico e Territoriale**



**3 – Planimetria di Rilievo**



**4 – Planimetria con superfici**



**5 – Documentazione fotografica**



**6 – Documentazione catastale (Mappa, Visura, Planimetria)**



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



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



**9 – Documentazione Ufficio Anagrafe**



**10 – Attestazione Agenzia delle Entrate**



**11 – Corrispondenza/Varie**

