

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA
Stima dei beni pignorati

Poc. N. 94/2021 R. Esec.

Vertente tra

XXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XX XXX XXXXXXXX XX XXX XXXXXXXX XXXX XXXX X X.X.

Contro

Sig.ra XXXXXX XXXXX

G.E. Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX

Il C.T.U.

Arch. XXXXXX XXXXX

Indice

Premessa	PAG. 5
Svolgimento delle operazioni peritali	PAG. 10
Risposte ai quesiti	PAG. 11

Abitazione in Pietrafitta (CS) - Foglio 10 Part. 452

<i>Quesito 1.1</i>	PAG. 13
<i>Quesito 2.1</i>	PAG. 14
<i>Quesito 3.1</i>	PAG. 16
<i>Quesito 4.1</i>	PAG. 16
<i>Quesito 5.1</i>	PAG. 17
<i>Quesito 6.1</i>	PAG. 18
<i>Quesito 7.1</i>	PAG. 18
<i>Quesito 8.1</i>	PAG. 18
<i>Quesito 9.1</i>	PAG. 19
<i>Quesito 10.1</i>	PAG. 20
<i>Quesito 11.1</i>	PAG. 20
<i>Quesito 12.1</i>	PAG. 20
<i>Quesito 13.1</i>	PAG. 20

Prospetto riassuntivo

PAG. 20

Abitazione in Pietrafitta (CS) - Foglio 8 Part. 149 Sub. 6

<i>Quesito 1.1</i>	PAG. 22
<i>Quesito 2.1</i>	PAG. 23
<i>Quesito 3.1</i>	PAG. 25
<i>Quesito 4.1</i>	PAG. 25
<i>Quesito 5.1</i>	PAG. 26
<i>Quesito 6.1</i>	PAG. 26
<i>Quesito 7.1</i>	PAG. 26
<i>Quesito 8.1</i>	PAG. 27
<i>Quesito 9.1</i>	PAG. 27
<i>Quesito 10.1</i>	PAG. 28
<i>Quesito 11.1</i>	PAG. 29
<i>Quesito 12.1</i>	PAG. 29

Quesito 13.1 PAG. 29

Prospetto riassuntivo PAG. 29

Abitazione in Pietrafitta (CS) - Foglio 8 Part. 149 Sub. 5

Quesito 1.1 PAG. 31

Quesito 2.1 PAG. 33

Quesito 3.1 PAG. 34

Quesito 4.1 PAG. 34

Quesito 5.1 PAG. 35

Quesito 6.1 PAG. 35

Quesito 7.1 PAG. 36

Quesito 8.1 PAG. 36

Quesito 9.1 PAG. 37

Quesito 10.1 PAG. 38

Quesito 11.1 PAG. 38

Quesito 12.1 PAG. 38

Quesito 13.1 PAG. 38

Prospetto riassuntivo PAG. 39

Magazzino in Pietrafitta (CS) - Foglio 8 Part. 149 Sub. 2

Quesito 1.1 PAG. 41

Quesito 2.1 PAG. 42

Quesito 3.1 PAG. 43

Quesito 4.1 PAG. 44

Quesito 5.1 PAG. 45

Quesito 6.1 PAG. 45

Quesito 7.1 PAG. 45

Quesito 8.1 PAG. 45

Quesito 9.1 PAG. 46

Quesito 10.1 PAG. 47

Quesito 11.1 PAG. 47

Quesito 12.1 PAG. 47

Quesito 13.1 PAG. 48

Prospetto riassuntivo PAG. 48

Magazzino in Pietrafitta (CS) - Foglio 8 Part. 149 Sub. 3

Quesito 1.1 PAG. 50

Quesito 2.1 PAG. 51

<i>Quesito 3.1</i>	PAG. 52
<i>Quesito 4.1</i>	PAG. 53
<i>Quesito 5.1</i>	PAG. 54
<i>Quesito 6.1</i>	PAG. 54
<i>Quesito 7.1</i>	PAG. 54
<i>Quesito 8.1</i>	PAG. 54
<i>Quesito 9.1</i>	PAG. 55
<i>Quesito 10.1</i>	PAG. 56
<i>Quesito 11.1</i>	PAG. 56
<i>Quesito 12.1</i>	PAG. 57
<i>Quesito 13.1</i>	PAG. 57
Prospetto riassuntivo	PAG. 57

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sicilia ha conferito, con nomina del **02 marzo 2022** 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.94/2021 R.Esec. promosso da XXXXXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX XX XXX XXXXXXX XX XXX XXXXXXX XXX. XXXX. X.X.X.contro la Sig.ra XXXXXX XXXXX.

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

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione 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 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 estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso alla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata*

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
2. *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni;*
3. *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
4. *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di*

- difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 8. a verificare l’esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente;*
 - 9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
 - 10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
 - 11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell’esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura*

condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

Svolgimento delle Operazioni Peritali

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

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

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

Espletate le attività iniziali è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il giorno 11 aprile 2022 alle ore 15:30 (**Allegati 11 – Corrispondenza**).

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della presenza del **Custode Avv. Xxxxx Xxxxx XXXXXXXX** e del debitore esecutato e proprietaria dell'immobile **Sig.ra XXXXXX XXXXX**, la quale ha concesso l'accesso ai beni pignorati. 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

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 94/2021 R.E.
C.T.U. Arch. Xxxxx Xxxxx*

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 (Per foglio 8 part 149 sub 6,5,2,3: Atto di donazione per notaio Dott. Xxxxx Xx Xxxxxx sede [REDACTED] Rep. N. 37910/18975, trascritto a Cosenza il 11.05.2012 ai n.n. 12163/10179 da potere di Xxxxxxxx Xxxxxxxx nata [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, con riserva in proprio favore
- **non è stato depositato l'estratto catastale storico.** Tuttavia, lo scrivente ha provveduto a richiederlo nuovamente (Allegati 6) per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento;
- **in merito al certificato di stato civile della esecutata, è stato richiesto dal CTU al comune di Pietrafitta (CS) (Allegati 11),** unitamente al Certificato di Stato di Famiglia. Dall'esame dei documenti rilasciato dall'Ufficio Anagrafe Comunale (Allegati 9) è emerso che la **Sig.ra XXXXXX XXXXX è residente i** [REDACTED]

Informazioni relative ai diritti sugli immobili

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

1. **Abitazione Cat. A/4** in via Bacco a Pietrafitta (CS), **Foglio 10, Particella 452**, che risulta in visura storica (Allegati 6) attualmente intestato a:
 - XXXXXX XXXXX nata [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà;
2. **Abitazione Cat. A/3** in via Provinciale a Pietrafitta (CS), **Foglio 8, Particella 149 Sub. 6**, che risulta in visura storica (Allegati 6) attualmente intestato a:
 - XXXXXX XXXXX nat [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà; Nuda Proprietà
(Usufruttaria: Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nata [REDACTED])
3. **Abitazione Cat. A/3** via Provinciale a Pietrafitta (CS), **Foglio 8, Particella 149 Sub. 5**, che risulta in visura storica (Allegati 6) attualmente intestata a;

- XXXXXX XXXXX nata [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
Comproprietari:
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato [REDACTED] in ragione di 1/6;
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato a [REDACTED] in ragione di 1/3;
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato [REDACTED] in ragione di 1/6;

- 4. **Magazzino Cat. C/2** via Provinciale a Pietrafitta (CS), Foglio 8, Particella 149 Sub. 2, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a;
 - XXXXXX XXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/1 della Piena Proprietà; Nuda Proprietà
(Usufruttuaria: XXXXXXXX XXXXXXXX, nata [REDACTED])

- 5. **Magazzino Cat. C/2** via Provinciale a Pietrafitta (CS), Foglio 8, Particella 149 Sub. 3, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a;
 - XXXXXX XXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
Comproprietari:
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato [REDACTED] in ragione di 1/6;
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato a [REDACTED] in ragione di 1/3;
 - Xxxxxx XXXXXXXX, nato [REDACTED] in ragione di 1/6.

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

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

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 e primo di un più ampio fabbricato, costruito negli anni '80, ubicato in Via Bacco 10 *nel Comune di Pietrafitta (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 l'immobile risulta identificato come segue:

- Foglio di mappa 10, particella 452, Cat. A/4, abitazione di tipo popolare;

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 le unità immobiliare all'interno del complesso edilizio;*
- *la planimetria catastale;*
- *la visura storica catastale.*

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

b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme fa parte della zona del centro storico di Pietrafitta posta a circa 15 Km da Cosenza. Orograficamente è di tipo collinare con presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.25968 N, 16.34362 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 15 Km circa la SP 217 in direzione Est. L'immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Piazza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 1 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 18 Km.

c- Confini

Confina a Nord, Ovest ed Est con altri fabbricati e a Sud con strada interna.

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

d- Formazione di lotti e frazionamento

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

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

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme è articolato in un unico corpo di fabbrica su due livelli fuori terra (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La struttura portante dell'edificio è di tipo misto, e più precisamente in cemento armato e muratura. Le pareti esterne risultano intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **particella 452**, è posta al **piano terra e Primo del fabbricato**, con accesso dalla strada sul lato Sud (**Foto 1**). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un **soggiorno/cucina all'ingresso** (**Foto 2**) e una camera da letto. Dal soggiorno si accede, tramite una scala in c.a., al piano superiore, dove troviamo due stanze e un piccolo bagno.

Lo stato generale risulta essere scarso, unitamente alle rifiniture che si presentano esigue e di mediocre qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è **67,66 mq**; la superficie balconi è pari a **3,22 mq** (**Allegato 4.1 – Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **81,61 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 state individuate parti comuni, escludendo le aree comuni (catastalmente beni comuni non censibili) a servizio dell'intero fabbricato (**Allegati 6, Elaborati Planimetrico**).

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

La **struttura portante** è in muratura. I **solai** sono in latero-cemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio con doppio vetro** ed oscuranti esterni in alluminio. Le porte **interne** sono in **legno**. La **pavimentazione interna delle** in piastrelle è in gres porcellanato. La **tramezzatura interna** è di tipo tradizionale in laterizio intonacato e pitturato. L'**impianto di riscaldamento** è autonomo, costituito da una caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi (termosifoni tradizionali) ubicati all'interno degli ambienti. L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

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

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Pietrafitta, 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 Pietrafitta, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione a Edificare n. 29/80 del 18.03.1980 Prot. N° 1298/79 (**Allegati 7**).

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (rilevata e ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto autorizzato, si è potuto constatare e affermare che, **non esistono e non sono emerse difformità**.

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

Zona storica centrale

- 1) *La zona comprende i fabbricati dell'area urbana centrale individuate nel più antico nucleo urbano dell'abitato di Campitello, Vicinanzo, Dota e Franconi e caratterizzato dalla particolare omogeneità della struttura insediativa;*
- 2) *Gli interventi nella zona hanno come scopo:*
 - *mantenere la popolazione attuale (proprietari, residenti e affittuari);*
 - *mantenere la struttura del tessuto urbano (vie, fabbricati, spazi, etc.);*
 - *progettare il restauro conservativo ed il risanamento igienico delle residenze e degli edifici destinati al commercio ed all'artigianato;*
 - *favorire la conservazione delle destinazioni d'uso attuali per la residenza, il commercio e l'artigianato non nocivo;*
 - *definire la normativa per l'allontanamento di attività nocive, comunque, incompatibili col carattere residenziale del tessuto urbano;*
 - *prevedere la possibilità di modifiche di destinazione d'uso di edifici e locali per usi pubblici ed attività sociali ed associative; subordinatamente per attività commerciali ed artigianali per i piani terreni e per residenze per i piani superiori;*

3) È obbligatoria la redazione di Piano di recupero esteso all'intera zona; il PR individuerà le aree da attuare mediante Permessi di Costruire Urbanistici e/o Edilizi; stabilirà, ove sia il caso, i limiti dei comparti, le deroghe eventualmente necessarie per i parcheggi, le convenzioni tipo per le concessioni relative ai vari interventi, anche ai sensi dell'art.9, lettera h della L. 10/1977.

Gli interventi edilizi ammessi sono:

- ordinaria manutenzione;*
- straordinaria manutenzione;*
- restauro conservativo;*
- risanamento igienico e edilizio, ristrutturazione, demolizione, solo per i fabbricati privi di valore storico-architettonico.*

Per la straordinaria manutenzione, il restauro conservativo, il risanamento igienico e edilizio, la ristrutturazione edilizia, la demolizione, è obbligatorio il Permesso di Costruire.

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

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

- 3) In assenza degli strumenti urbanistici attuativi sono consentiti solo lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Solo in caso di urgenza per pubblica necessità motivata mediante provvedimento dei competenti uffici comunali è ammessa la ristrutturazione edilizia con l'obbligo del Permesso di Costruire;*
- 4) È obbligatorio il mantenimento della SU, del V. e delle H. dei fabbricati originari escluse le superfetazioni, sopraelevazioni aggiunte, etc. Conseguentemente, a livello dell'intero PR, non può essere superato né It, né Ut attuali.*

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 10, particella 452, risulta in visura (**Allegati 6**) intestata alla sig.ra XXXXXX XXXXX, 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.

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

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

- alla Sig.ra XXXXXX XXXXX, la quota pari a 1/1 di piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Pietrafitta Foglio 10 Particella 452, è pervenuta per atto di successione del 30/04/2015 Numero 1455 Volume 9990.

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

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

(Allegati 8):

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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.

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche

simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, $V_{unit.}$ alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture (vedi foto Allegato 5) dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, **è stato posto pari a 450,00 €/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:

$$S_{comm., Part.452} = 81,61 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Part. 452} \times V_{unit} = \\ &= 81,61 \text{ mq} \times 450,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 36.700,00} \end{aligned}$$

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

$$V_{vendita, Part. 452} = 36.700,00 \times 0,85 \approx \mathbf{€ 31.100,00}$$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

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

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

In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è inoccupato. **(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.

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, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

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

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

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

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.

Prospetto Riassuntivo

Abitazione in Pietrafitta (CS) via Bacco n°10, in catasto al Foglio 10 part. 452

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Bacco n°10 in Pietrafitta (CS). L'immobile è organizzato su due livelli. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un soggiorno/cucina all'ingresso (Foto 2) e una camera da letto. Dal soggiorno si accede, tramite una scala in c.a., al piano superiore, dove troviamo due stanze e un piccolo bagno. Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato inizialmente in base a Concessione a Edificare n. 29/80 del 18.03.1980 Prot. N° 1298/79 (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 non sono emerse difformità.

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

Dati catastali. Foglio di mappa 10, particella 452, Cat. A/4 Classe 1 consistenza 2,5 vani. Abitazione di tipo popolare;

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva (sub. 3 e sub. 5) è 67,66 mq; la superficie balconi è pari a 3,22 mq (Allegati 4 – Planimetrie con Superfici). La superficie Commerciale è pari a 81,61 mq.

Valore. € 31.000,00, effettuata la detrazione del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

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

- XXXXXX XXXXX nata [REDACTED] .F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/1 della **Piena Proprietà**;

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è inoccupato. **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. **(Allegato 1).**

2. Abitazione in Pietrafitta (CS)

Foglio 8 Part. 149 Sub. 6

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 e primo di un più ampio fabbricato, costruito nel 1986, ubicato in Via Provinciale *nel Comune di Pietrafitta (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 l'immobile risulta identificato come segue:

- Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 6, Cat. A/3, abitazione di tipo economico;

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 94/2021 R.E.
C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX*

- *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 le unità immobiliare all’interno del complesso edilizio;*
- *la planimetria catastale;*
- *la visura storica catastale.*

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

b- Caratteristiche della zona

L’area nel suo insieme fa parte della zona periferica di Pietrafitta posta a circa 15 Km da Cosenza. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. L’immobile (Coordinate GPS 39.25867 N, 16.34903 E) è raggiungibile dall’autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 15 Km circa la SP217 in direzione Est. L’immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 2 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il “Metropolis” di Rende (CS), distante circa 18 Km.

c- Confini

A Nord con la Strada Provinciale 217, a Sud, Ovest ed Est con terreni privati confinanti.

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

d- Formazione di lotti e frazionamento

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

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

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

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

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **particella 149, sub 6**, è posta al piano Primo del fabbricato, con accesso dal cortile interno sul lato Nord (**Foto 1**). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare **un corridoio con a destra cucina e successivo soggiorno, a destra le tre stanze da letto, di cui una preceduta da un ulteriore salone e con bagno in camera, e in fondo al corridoio un bagno**. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 109,50 mq; la superficie balconi è pari a 12,78 mq (**Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **137,37 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 (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, escludendo le aree comuni (catastalmente beni comuni non censibili) a servizio dell'intero fabbricato (**Allegati 6, Elaborati Planimetrico**).

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

La **struttura portante** è mista in muratura di blocchi e cemento armato. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio con doppio**

vetro ed oscuranti esterni in alluminio. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. L'**impianto di riscaldamento** è autonomo costituito da caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi ubicati all'interno degli ambienti. L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

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

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Pietrafitta, 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 Pietrafitta, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (**Allegati 7**).

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Pietrafitta (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in **Zona Omogena C1** (tessuto lineare lungo le strade di unione tra il vecchio centro e l'insediamento di Valle). **In tale zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici:**

Tessuto lineare lungo le strade di unione tra il Vecchio Centro e l'insediamento di valle C1.

È una zona residenziale di espansione urbana. Il suo ruolo è quello di realizzare un tessuto connettivo tra le aree residenziali ed artigianali di valle ed il vecchio centro.

Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua in tali zone per piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica o privata (PL). Comparto minimo 5.000 mq.

Dati di attuazione

It = 0,80 mc. /mq.

Sc = 40% si Sf

H = 7,50 m.

D fabbricati = 10,00 m.

D confini = 5,00 m.

D strade = 5,00 m

Lotto Minimo 5.000 mq

Eventuali distacchi tra edifici inferiori a 10.00 m. potranno essere ammessi se giustificati nell'ambito dei Piani Attuativi.

La viabilità del PRG indicata negli elaborati con retino grigio non può essere computata ai fini della Superficie Territoriale mentre è computabile la fascia di rispetto ma su di essa si applica lo jus inedificandi ovvero non è ammesso posizionare alcun manufatto.

Per ogni abitante insediato dovranno prevedersi 25 mq di area così ripartiti:

- mq. 7,00 per strade (urbanizzazione primaria);*
- mq. 4,50 per istruzione;*
- mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune;*
- mq. 9,00 per verde pubblico attrezzato;*
- mq. 2,50 per parcheggi in aggiunta a quanto previsto dalla legge 765.*

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 6, risulta in visura **(Allegati 6)** intestata alla sig.ra XXXXXX XXXXX per la Nuda Proprietà (usufruttuaria: sig.ra Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nata a XXXXXXXXXX)

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

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

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

- all’esecutata, **XXXXXX XXXXX**, spetta la nuda proprietà dell’immobile sito in **Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 6;**
- la sig.ra **Xxxxxxxxxx Xxxxxxxxxx** è usufruttuaria dell’immobile sito in **Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 6.**

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

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell’immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell’immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l’immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a

pubblicazioni di agenzia immobiliari (borsini immobiliari) e stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, $V_{unit.}$ alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, **è stato posto pari a 600,00 €/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:

$$S_{comm., Sub 6} = 137,37 \text{ mq.}$$

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

$$V_{comm} = S_{comm., Sub 6} \times V_{unit} =$$

$$= 137,37 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 82.400,00}$$

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:

$$V_{vendita, Sub 6} = 82.400,00 \times 0,85 \approx \mathbf{€ 70.000,00}$$

Dal momento che sull'immobile è presente un vincolo di usufrutto a favore della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, **il valore della nuda proprietà spettante alla Sig.ra XXXXXX XXXXX è pari a:**

Calcolo Usufrutto e Nuda proprietà	
Valore della piena proprietà	70 000,00 €
Età dell'usufruttuario	81 anni
Tasso di interesse legale	1,25
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore usufrutto	17 500,00 €
Valore nuda proprietà	52 500,00 €

$V_{nuda_proprietà} = € 52.500,00$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

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

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

In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato ed utilizzato dai genitori coniugi con il diritto di usufrutto da parte della genitrice, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, come risulta dagli atti. **(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.

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, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

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

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

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

Prospetto riassuntivo

Abitazione in Pietrafitta (CS) via Provinciale, in catasto al Foglio 8 part. 149 sub 6

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Provinciale in Pietrafitta (CS). L'immobile è organizzato su tre livelli. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un corridoio con a destra cucina e successivo soggiorno, a destra le tre stanze da letto, di cui una preceduta da un ulteriore salone e con bagno in camera, e in fondo al corridoio un bagno. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. **Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Pietrafitta,** è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 **(Allegati 7).**

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

Dati catastali. Foglio di mappa 8, particella 149, sub 6, Cat. A/3 Classe 1, abitazione di tipo popolare, Consistenza 7,5 Vani.

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è 109,50 mq; la superficie balconi è pari a 12,78 mq **(Allegati 4 – Planimetrie con Superfici).** La superficie Commerciale è pari a 137,37 mq.

Valore. € 70.000,00, 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.

Dal momento che sull'immobile è presente un vincolo di usufrutto a favore della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, il valore della nuda proprietà spettante alla sig.ra XXXXXX XXXXX è pari a $V_{nuda_proprietà} =$ **€ 52.500,00.**

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX, nuda proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 6;
- la sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX Usufruttuaria dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 6.

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato ed utilizzato dai genitori coniugi con il diritto di usufrutto da parte della genitrice, sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, come risulta dagli atti. **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. **(Allegato 1).**

3. Abitazione in Pietrafitta (CS)

Foglio 8 Part. 149 Sub. 5

più ampio fabbricato, costruito nel 1986, ubicato in Via Provinciale *nel Comune di Pietrafitta (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 l'immobile risulta identificato come segue:

- Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 5, Cat. A/3, abitazione di tipo economico;

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 le unità immobiliare all'interno del complesso edilizio;*
- *la planimetria catastale;*
- *la visura storica catastale.*

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

b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme fa parte della zona periferica di Pietrafitta posta a circa 15 Km da Cosenza. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.25867 N, 16.34903 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 15 Km circa la SP217 in direzione Est. L'immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 2 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 18 Km.

c- Confini

A Nord con la Strada Provinciale 217, a Sud, Ovest ed Est con terreni privati confinanti.

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

d- Formazione di lotti e frazionamento

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

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

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

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

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **particella 149, sub 5**, è posta al piano Primo del fabbricato, con accesso dal cortile interno sul lato Nord (**Foto 1**). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da **ricavare un corridoio con a sinistra cucina e successivo soggiorno, a destra le due stanze da letto e in fondo al corridoio un bagno**. Lo stato generale dell'immobile è più che buono in considerazione che anche le rifiniture risultano essere di buona qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è **73,70 mq**; la superficie balconi è pari a **12,95 mq** (**Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **137,37 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 (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, escludendo le aree comuni (catastalmente beni comuni non censibili) a servizio dell'intero fabbricato (**Allegati 6, Elaborati Planimetrico**).

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

La **struttura portante** è mista in muratura di blocchi e cemento armato. I **solai** sono in latero-cemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio con doppio vetro**, completi di oscuranti esterni, sempre in alluminio. Gli **infissi interni** sono in **legno**. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato e pitturato. L'**impianto di riscaldamento** è autonomo costituito da caldaia murale con sistema di distribuzione idronica e caloriferi ubicati all'interno degli ambienti. L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

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

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Pietrafitta, 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 Pietrafitta, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (**Allegati 7**).

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Pietrafitta (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Omogena C1 (tessuto lineare lungo le strade di unione tra il vecchio centro e l'insediamento di Valle). In tale zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

Tessuto lineare lungo le strade di unione tra il Vecchio Centro e l'insediamento di valle C1.

È una zona residenziale di espansione urbana. Il suo ruolo è quello di realizzare un tessuto connettivo tra le aree residenziali ed artigianali di valle ed il vecchio centro.

Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua in tali zone per piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica o privata (PL). Comparto minimo 5.000 mq.

Dati di attuazione:

- *It = 0,80 mc. /mq.;*
- *Sc = 40% si Sf;*
- *H = 7,50 m.;*
- *D fabbricati = 10,00 m.;*
- *D confini = 5,00 m.;*
- *D strade = 5,00 m;*
- *Lotto Minimo 5.000 mq;*
- *Eventuali distacchi tra edifici inferiori a 10.00 m. potranno essere ammessi se giustificati nell'ambito dei Piani Attuativi.*

La viabilità del PRG indicata negli elaborati con retino grigio non può essere computata ai fini della Superficie Territoriale mentre è computabile la fascia di rispetto ma su di essa si applica lo jus inedificandi ovvero non è ammesso posizionare alcun manufatto.

Per ogni abitante insediato dovranno prevedersi 25 mq di area così ripartiti:

- *mq. 7,00 per strade (urbanizzazione primaria);*
- *mq. 4,50 per istruzione;*
- *mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune;*

- mq. 9,00 per verde pubblico attrezzato;
- mq. 2,50 per parcheggi in aggiunta a quanto previsto dalla legge 765.

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'abitazione è individuata catastalmente al Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 5, risulta in visura (**Allegati 6**) intestata alla :

- XXXXXX XXXXX per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxxx per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxxx per diritti pari ad 1/6 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxxx per diritti pari ad 1/6 della Piena Proprietà.

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

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX, spetta la quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, spetta la quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, spetta la quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- alla Sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxx, spetta la quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5.

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

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

(Allegati 8):

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, V_{unit} , alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato **posto pari a 600,00 €/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:

$$S_{\text{comm., Sub 5}} = 93,31 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{\text{comm}} &= S_{\text{comm., Sub 5}} \times V_{\text{unit}} = \\ &= 93,31 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 56.000,00}} \end{aligned}$$

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

$$V_{\text{vendita. Sub 5}} = 56.000,00 \times 0,85 \approx \underline{\underline{\text{€ } 47.600,00}}$$

Dal momento che la sig.ra XXXXXX XXXXX è proprietaria di 1/3 dell'intera proprietà, il valore da attribuire alla quota parte dell'immobile intestata alla suddetta è pari a:

$$V_{1/3_proprietà} = \underline{\underline{\text{€ } 15.866,00}}$$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

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

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

In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato ed utilizzato dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxx e famiglia, comproprietario del bene come risulta dagli atti (quota pari a 1/3 di piena proprietà) **(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.

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, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

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

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

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

Prospetto Riassuntivo

Abitazione in Pietrafitta (CS) via Provinciale, in catasto al Foglio 8 part. 149 sub 5

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Via Provinciale in Pietrafitta (CS). L'immobile è organizzato su tre livelli. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un corridoio con a sinistra cucina e successivo soggiorno, a destra le due stanze da letto e in fondo al corridoio un bagno. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. **Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Pietrafitta**, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 **(Allegati 7).**

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

Dati catastali. Foglio di mappa 8, particella 149, sub 5, Cat. A/3 Classe 1, abitazione di tipo popolare, Consistenza 5 Vani;

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **73,70 mq**; la **superficie balconi** è pari a **12,95 mq (Allegati 4 – Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è pari a **93,31 mq**.

Valore. € 47.600,00, 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.

Dal momento che la sig.ra XXXXXX XXXXX è proprietaria di 1/3 dell'intera proprietà, il valore da attribuire alla quota parte dell'immobile intestata alla suddetta è pari a $V_{1/3_proprietà} =$ **€ 15.866,00**.

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX, quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxx, quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5;
- alla Sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 5.

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato ed utilizzato dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxx e famiglia, comproprietario del bene come risulta dagli atti **(Allegato 1)**.

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. **(Allegato 1)**.

4. Magazzino in Pietrafitta (CS)

Foglio 8 Part. 149 Sub. 2

Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un magazzino posto al piano terra e primo di un più ampio fabbricato, costruito nel 1986, ubicato in Via Provinciale *nel Comune di Pietrafitta (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 l'immobile risulta identificato come segue:

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 94/2021 R.E.
C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxxx*

– Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 2, Cat. C/2, magazzini e locali di deposito;

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 le unità immobiliare all’interno del complesso edilizio;*
- *la planimetria catastale;*
- *la visura storica catastale.*

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

b- Caratteristiche della zona

L’area nel suo insieme fa parte della zona periferica di Pietrafitta posta a circa 15 Km da Cosenza. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. L’immobile (Coordinate GPS 39.25867 N, 16.34903 E) è raggiungibile dall’autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 15 Km circa la SP217 in direzione Est. L’immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 2 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il “Metropolis” di Rende (CS), distante circa 18 Km.

c- Confini

A Nord con la Strada Provinciale 217, a Sud, Ovest ed Est con terreni privati confinanti.

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

d- Formazione di lotti e frazionamento

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

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

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

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

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **particella 149, sub 2**, è posta al piano Terra del fabbricato, con accesso dal cortile interno sul lato Nord (**Foto 1**). Lo spazio interno è formato da un unico ambiente. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 27,27 mq (**Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **31,60 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, come suggerito dalla prassi professionale, tenuto conto delle caratteristiche e delle rifiniture. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

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

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

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

La **struttura portante** è mista in muratura di blocchi e cemento armato. I **solai** sono in latero-cemento gettati in opera. E' presente un **infisso esterno** di tipo saracinesca ed un infisso interno (porta in legno), che permette la comunicazione con il vano scala. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di tipo gres per l'utilizzo garages. La

tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto elettrico è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

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

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (Allegati 11, Corrispondenza) al Comune di Pietrafitta, 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 Pietrafitta, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (Allegati 7).

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Pietrafitta (Allegati 7), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Omogena C1 (tessuto lineare lungo le strade di unione tra il vecchio centro e l'insediamento di Valle). In tale zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

Tessuto lineare lungo le strade di unione tra il Vecchio Centro e l'insediamento di valle C1.

È una zona residenziale di espansione urbana. Il suo ruolo è quello di realizzare un tessuto connettivo tra le aree residenziali ed artigianali di valle ed il vecchio centro.

*Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 94/2021 R.E.
C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx*

Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua in tali zone per piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica o privata (PL). Comparto minimo 5.000 mq.

Dati di attuazione:

- *It = 0,80 mc. /mq.;*
- *Sc = 40% si Sf;*
- *H = 7,50 m.;*
- *D fabbricati = 10,00 m.;*
- *D confini = 5,00 m.;*
- *D strade = 5,00 m;*
- *Lotto Minimo 5.000 mq;*
- *Eventuali distacchi tra edifici inferiori a 10.00 m. potranno essere ammessi se giustificati nell'ambito dei Piani Attuativi.*

La viabilità del PRG indicata negli elaborati con retino grigio non può essere computata ai fini della Superficie Territoriale mentre è computabile la fascia di rispetto ma su di essa si applica lo jus inedificandi ovvero non è ammesso posizionare alcun manufatto.

Per ogni abitante insediato dovranno prevedersi 25 mq di area così ripartiti:

- *mq. 7,00 per strade (urbanizzazione primaria);*
- *mq. 4,50 per istruzione;*
- *mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune;*
- *mq. 9,00 per verde pubblico attrezzato;*
- *mq. 2,50 per parcheggi in aggiunta a quanto previsto dalla legge 765.*

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'immobile è individuato catastalmente al Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 2, dalla visura **(Allegati 6)** intestato alla Sig.ra XXXXXX XXXXX, per la Nuda Proprietà; (usufruttuaria: Sig.ra XXXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXX)

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

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX, (nuda proprietà) dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 2;

- la Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX risulta (Usufruttuaria) dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 2.

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

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione
- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, V_{unit} , alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello

stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, **è stato posto pari a 400,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*). La Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di 30 cm, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{\text{comm., Sub 2}} = 31,60 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{\text{comm}} &= S_{\text{comm., Sub 2}} \times V_{\text{unit}} = \\ &= 31,60 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \mathbf{€ 12.640,00} \end{aligned}$$

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

$$V_{\text{vendita, Sub 2}} = 12.640,00 \times 0,85 \approx \mathbf{€ 10.700,00}$$

Dal momento che sull'immobile è presente un vincolo di usufrutto a favore della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, il valore della nuda proprietà spettante alla sig.ra XXXXXX XXXXX è pari a:

Calcolo Usufrutto e Nuda proprietà	
Valore della piena proprietà	10 700,00 €
Età dell'usufruttuario	81 anni
Tasso di interesse legale	1,25
Coefficiente moltiplicatore	20
Valore usufrutto	2 675,00 €
Valore nuda proprietà	8 025,00 €

$$V_{\text{nuda_proprietà}} = \mathbf{€ 8.025,00}$$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

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

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

In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *in esame* è occupato ed utilizzato dai genitori coniugi con il diritto di usufrutto da parte della genitrice, sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, come risulta dagli atti. **(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.

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, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

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

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

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

Prospetto Riassuntivo

Abitazione in Pietrafitta (CS) via Provinciale, in catasto al Foglio 8 part. 149 sub 2

Descrizione sintetica. Piena proprietà di un magazzino facente parte di fabbricato ubicato in Via Provinciale in Pietrafitta (CS). L'immobile dove insiste il manufatto, è organizzato su tre livelli. Lo spazio interno è formato da un unico ambiente. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. **Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Pietrafitta,** è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (**Allegati 7**).

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

Dati catastali. Foglio di mappa 8, particella 149, sub 2, Cat. C/2, magazzini e locali di deposito, Consistenza 42,00 mq.

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è 27,27 mq (**Allegati 4 – Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è pari a 31,60 mq.

Valore. € 10.700,00, 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.

Dal momento che sull'immobile è presente un vincolo di Usufrutto a favore della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, il valore della nuda proprietà spettante alla Sig.ra XXXXXX XXXXX è pari a $V_{nuda_proprietà} =$ **€ 8.025,00.**

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX (nuda proprietà) dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 2;

- la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX risulta essere (**Usufruttuaria** dell'immobile) **sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 2.**

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è **occupato ed utilizzato dai genitori coniugi** con il **diritto di usufrutto da parte della genitrice**, Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, come risulta dagli atti. (**Allegato 1**)

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la Sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. (**Allegato 1**).

5. Magazzino in Pietrafitta (CS)

Foglio 8 Part. 149 Sub. 3

Quesito n. 1.1 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un **magazzino** ubicato al piano terra, facente parte di un più ampio fabbricato, adibito a deposito costruito nel 1986, ubicato in Via Provinciale *nel Comune di Pietrafitta (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 l'immobile risulta identificato come segue:

- Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 3, Cat. C/2, magazzini e locali di deposito;

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 le unità immobiliare all'interno del complesso edilizio;
- la planimetria catastale;
- la visura storica catastale.

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

b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme fa parte della zona periferica di Pietrafitta posta a circa 15 Km da Cosenza. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.25867 N, 16.34903 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 15 Km circa la SP217 in direzione Est. L'immobile dista circa 15 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Storico di Pietrafitta, a circa 2 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 18 Km.

c- Confini

A Nord con la Strada Provinciale 217, a Sud, Ovest ed Est con terreni privati confinanti.

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 a sé, e non risulta conveniente, procedere con un frazionamento e suddivisione in lotti.

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

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme è articolato in un unico corpo di fabbrica su tre livelli fuori terra (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La struttura portante dell'edificio è mista in muratura di blocchi e in cemento armato. **Le pareti esterne** sono intonacate e pitturate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **particella 149, sub 3**, è posta al piano Terra del fabbricato, con accesso dal cortile interno sul lato Nord (**Foto 1**). Lo spazio interno è formato da un unico ambiente. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 40,41 mq (**Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in **46,00 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, come suggerito dalla prassi professionale, tenuto conto delle caratteristiche e delle rifiniture. Altri parametri correttivi sono stati utilizzati nella stima del valore medio di mercato applicabile per la quantificazione del valore commerciale.

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

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

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

La **struttura portante** è mista in muratura di blocchi e cemento armato. I **solai** sono in latero-cemento gettati in opera. E' presente un **infisso esterno** di tipo saracinesca ed un infisso interno (porta in legno), che permette la comunicazione con il vano scala. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di tipo gres per l'utilizzo garages. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. L'**impianto elettrico** è costituito, da tubi flessibili, nei quali sono alloggiati i cavi, integrati nelle pareti interne ed esterne, unitamente a scatole in PVC del tipo incassato che ospitano interruttori e prese.

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

f- Regime I.V.A.

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

Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)

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

Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Pietrafitta, 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 Pietrafitta, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (**Allegati 7**).

Dall'esame del Piano di Fabbricazione vigente nel Comune di Pietrafitta (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Omogena C1 (tessuto lineare lungo le strade di unione tra il vecchio centro e l'insediamento di Valle). In tale zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

Tessuto lineare lungo le strade di unione tra il Vecchio Centro e l'insediamento di valle C1.

È una zona residenziale di espansione urbana. Il suo ruolo è quello di realizzare un tessuto connettivo tra le aree residenziali ed artigianali di valle ed il vecchio centro.

Modalità di attuazione:

Il P.R.G. si attua in tali zone per piano particolareggiato (PP) di iniziativa pubblica o privata (PL). Comparto minimo 5.000 mq.

Dati di attuazione:

- It = 0,80 mc. /mq.;*
- Sc = 40% si Sf;*
- H = 7,50 m.;*
- D fabbricati = 10,00 m.;*
- D confini = 5,00 m.;*
- D strade = 5,00 m;*
- Lotto Minimo 5.000 mq;*
- Eventuali distacchi tra edifici inferiori a 10.00 m. potranno essere ammessi se giustificati nell'ambito dei Piani Attuativi.*

La viabilità del PRG indicata negli elaborati con retino grigio non può essere computata ai fini della Superficie Territoriale mentre è computabile la fascia di rispetto ma su di essa si applica lo jus inedificandi ovvero non è ammesso posizionare alcun manufatto.

Per ogni abitante insediato dovranno prevedersi 25 mq di area così ripartiti:

- *mq. 7,00 per strade (urbanizzazione primaria);*
- *mq. 4,50 per istruzione;*
- *mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune;*
- *mq. 9,00 per verde pubblico attrezzato;*
- *mq. 2,50 per parcheggi in aggiunta a quanto previsto dalla legge 765.*

Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)

Quesito non pertinente trattandosi di un Magazzino facente parte di fabbricato urbano.

Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)

L'immobile è individuato catastalmente al Foglio di mappa 8, particella 149, Sub. 3, risulta in visura (**Allegati 6**) intestato alla :

- XXXXXX XXXXX per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxx per diritti pari ad 1/3 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxxx per diritti pari ad 1/6 della Piena Proprietà;
- Xxxxxx Xxxxxxxx per diritti pari ad 1/6 della Piena Proprietà.

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

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

- all'esecutata, XXXXXX XXXXX, quota pari a 1/3 di (piena proprietà) dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3;
- al Sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3;
- alla Sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxx quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3.

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

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione
- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.
Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

Quesito 9.1 (Valore di Mercato)

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

Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di 30 cm, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{\text{comm., Sub 3}} = 46,00 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{\text{comm}} &= S_{\text{comm., Sub 3}} \times V_{\text{unit.}} \\ &= 46,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ 18.400,00}}} \end{aligned}$$

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

$$V_{\text{vendita. Sub 3}} = 18.400,00 \times 0,85 \approx \underline{\underline{\text{€ 15.600,00}}}$$

Dal momento che la sig.ra XXXXXX XXXXX è proprietaria di 1/3 dell'intera proprietà, il valore da attribuire alla quota parte dell'immobile intestata alla suddetta è pari a:

$$V_{1/3_proprietà} = \underline{\underline{\text{€ 5.200,00}}}$$

Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)

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

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

In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile in esame *de quo* è **occupato ed utilizzato dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxx e famiglia, comproprietario del bene come risulta dagli atti (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.

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, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare.

Quesito n. 12.1 (procedure espropriative)

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

Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto)

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

Prospetto Riassuntivo

Abitazione in Pietrafitta (CS) via Provinciale, in catasto al Foglio 8 part. 149 sub 3

Descrizione sintetica. Piena proprietà di un magazzino facente parte di fabbricato ubicato in Via Provinciale in Pietrafitta (CS). L'immobile è organizzato su tre livelli. Lo spazio interno è formato da un unico ambiente. Lo stato generale è buono, le rifiniture sono di buona qualità. **Dall'analisi della documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Pietrafitta**, è emerso che il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base a Sanatoria Edilizia n°39/86 e successiva Concessione in sanatoria n. 22/00 del 01.09.2000 (**Allegati 7**).

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

Dati catastali. Foglio di mappa 8, particella 149, sub 3, Cat. C/2, magazzini e locali di deposito, Consistenza 32,00 mq.

Superfici. La superficie Calpestable Interna complessiva è **40,41 mq (Allegati 4 – Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è pari a **46,00 mq**.

Valore. € 15.600,00 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.

Dal momento che la sig.ra XXXXXX XXXXX è proprietaria di 1/3 dell'intera proprietà, il valore da attribuire alla quota parte dell'immobile intestata alla suddetta è pari a $V_{1/3_proprietà} =$ **€ 5.200,00.**

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

- Sig.ra XXXXXX XXXXX, quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3;
- al sig. Xxxxxx Xxxxxxx, quota pari a 1/3 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub.3;
- al sig. Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3;
- alla sig.ra Xxxxxx Xxxxxxxx, quota pari a 1/6 di piena proprietà dell'immobile sito in Pietrafitta (CS) Foglio 8 Particella 149 Sub. 3.

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

- **ISCRIZIONE** di IPOTECA GIUDIZIALE presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 21.09.2018, al n. 24223 Reg.Gen. e 2688 Reg.Part., per complessivi euro 100.000,00.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **TRASCRIZIONE** del pignoramento presso Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 22.06.2021, ai nn. 16516 Reg. Gen. e 13101 Reg. Part.

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato che l'immobile *de quo* è occupato ed utilizzato dal Sig. Xxxxxx Xxxxxxx e famiglia, comproprietario del bene come risulta dagli atti **(Allegato 1)**.

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, la sig.ra XXXXXX XXXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che non esiste nessun condominio, in quanto trattasi di casa unifamiliare. **(Allegato 1)**.

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

Rende 28/07/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Xxxxxx Xxxxx