

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

stima dei beni pignorati

Proc. n. 132/2021 R. Esec.

vertente tra

XXXXX XXX XXX XXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX

contro

il Sig. XXXX XXXXXXX + 1

G.E. Dott. G. Sicilia

Il C.T.U.

Arch. Sergio Manna





Indice

Indice	3
PREMESSA	6
Svolgimento delle Operazioni Peritali	10
RISPOSTE AI QUESITI	11
Attività preliminari alla redazione della relazione di stima.....	11
Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ	11
Informazioni relative ai diritti sugli immobili.....	11
1. Abitazione in Cosenza (CS), Foglio 3 part. 676 sub. 20,21,22,23	13
Quesito n. 1.1 (identificazione del bene).....	13
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)	13
b- Caratteristiche della zona	14
c- Confini.....	15
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	15
Quesito n. 2.1 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	15
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	15
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile	15
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	16
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	16
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	16
f- Regime I.V.A	17
Quesito n. 3.1 (costruzioni iniziate ante 1967)	17
Quesito n. 4.1 (costruzioni iniziate dopo il 1967)	17
Quesito n. 5.1 (certificato di destinazione urbanistica)	18
Quesito n. 6.1 (identificazione catastale)	18
Quesito n. 7.1 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)	18
Quesito n. 8.1 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli).....	19
Quesito 9.1 (Valore di Mercato).....	20
Quesito n. 10.1 (Suddivisione in più lotti)	21
Quesito n. 11.1 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)	21
Quesito n. 12.1 (procedure espropriative).....	21



Quesito n. 13.1 (Planimetrie e foto).....	22
2. Magazzino in Cosenza (CS), Foglio 3 part. 676 sub. 50	
Quesito n. 1.2 (identificazione del bene).....	23
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno).....	23
b- Caratteristiche della zona	23
c- Confini	24
d- Formazione di lotti e frazionamento	24
Quesito n. 2.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	24
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato.....	24
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile	24
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	25
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	25
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici)	25
f- Regime I.V.A.	25
Quesito n. 3.2 (costruzioni iniziate ante 1967).....	25
Quesito n. 5.2 (certificato di destinazione urbanistica).....	26
Quesito n. 6.2 (identificazione catastale).....	26
Quesito n. 7.2 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)....	26
Quesito n. 8.2 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli).....	27
Quesito 9.2 (Valore di Mercato)	28
Quesito n. 10.2 (Suddivisione in più lotti).....	29
Quesito n. 11.2 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione).....	29
Quesito n. 12.2 (procedure espropriative).....	29
Quesito n. 13.2 (Planimetrie e foto)	29
Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....	30
Allegati	35
1 - Verbale di sopralluogo.....	
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale	
3 - Planimetrie di Rilievo	
4 - Planimetrie con superfici	
5 - Documentazione fotografica.....	
6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura, Planimetria)	



- 7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità, Certificati di destinazione urbanistica)
- 8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile)
- 9 - Documentazione Ufficio Anagrafe
- 10 - Attestazione Agenzia delle Entrate.....
- 11 - Corrispondenza/Varie



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. G. Previte ha conferito, con nomina del **04 Ottobre 2021** al sottoscritto **Arch. Sergio Manna**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 88/2020 R. Esec. promossa da XXXXX XXX XXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXX XXX, contro il Sig. XXXX XXXXXX + 1.

6

Al sottoscritto sono stati posti i seguenti quesiti dal G.E. dott. G. Sicilia:
Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui

all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al

giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 132/2021 R.E.

C.T.U. Arch. Sergio Manna



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 controllo 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 quando richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto, redigendo la perizia secondo lo schema di perizia già in uso presso questo Tribunale con i precedenti G.E.:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive 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, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo



stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento



all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, 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 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.

Si raccomanda al perito stimatore di indicare:

Al punto 10, se il compendio pignorato risulti più proficuamente vendibile come unico lotto o in più lotti separati, e le ragioni per cui giunga a tale valutazione; procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Al punto 11, se il bene/beni oggetto di pignoramento sia/siano liberi o occupati. E in quest'ultimo caso se risultino occupati da terzi (in caso affermativo se in virtù di titolo e quale e se opponibile al pignoramento) o dal debitore.

Individui e precisi, specie in quest'ultimo caso, se a occupare l'immobile vi siano soggetti particolarmente sensibili, come ad esempio minori, disabili, anziani. Rilevi tali circostanze anche nel proprio verbale di sopralluogo.

Tutto ciò al fine di consentire al custode, se nominato, e in ogni caso al Giudice dell'Esecuzione, gli opportuni provvedimenti in ordine alla liberazione del bene.



L'adeguatezza della documentazione ex art.567 c.p.c. a seguito di effettivo controllo.

Svolgimento delle Operazioni Peritali

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

Preventivamente sono state effettuate le attività preliminari di cui al verbale di nomina del 04.10.2021 (**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 Cosenza (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 30 Ottobre 2021 alle ore 9:30 (Allegati 11 - Corrispondenza)**.

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



RISPOSTE AI QUESITI

Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

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

11

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

- la certificazione (**Allegati 8**) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Compravendita per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX - sede San Giovanni in Fiore (CS) del 20.04.1998, Rep. N. 33676 - trascritto il 30.04.1998 ai nn. 8859/7204 da potere di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX Sede COSENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXX);
- il **certificato di stato civile** dell'esecutato è stato richiesto dal CTU al comune di Cosenza (**Allegati 11**), unitamente al Certificato di Stato di Famiglia. Dall'esame dei documenti rilasciato dall'Ufficio Anagrafe Comunale (**Allegati 9**) è emerso che il sig. XXXXXX XXXX è residente in Via Cesare Terranova n. 20. Nello stato di famiglia compare la moglie, XXXXXXXXXXX XXXXXX, ed il figlio XXXX XXXXXXXX.

Informazioni relative ai diritti sugli immobili

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 132/2021 R.E.
C.T.U. Arch. Sergio Manna



1. **abitazione Cat. A/3** in via Cesare Terranova ex Via Panebianco, Cosenza (CS), Foglio 3, Particella 676 Sub. 20, che risulta in visura storica

(Allegati 6) attualmente intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il 19/08/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

2. **magazzino Cat. C/2** via Cesare Terranova ex via Panebianco, Cosenza (CS), Foglio 3, Particella 676 Sub. 21, che risulta in visura storica

(Allegati 6) attualmente intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il 19/08/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

3. **magazzino Cat. C/2** via Cesare Terranova ex via Panebianco, Cosenza (CS), Foglio 3, Particella 676 Sub. 22, che risulta in visura storica

(Allegati 6) attualmente intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il 19/08/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

4. **magazzino Cat. C/2** via Cesare Terranova ex via Panebianco, Cosenza (CS), Foglio 3, Particella 676 Sub. 23, che risulta in visura storica

(Allegati 6) attualmente intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il 19/08/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

5. **box Cat. C/6** via Cesare Terranova ex via Panebianco, Cosenza (CS),



Foglio 3, Particella 676 Sub. 50, che risulta in visura storica (Allegati

6) attualmente intestato a:

- XXXXXX XXXX nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata a Cosenza il 19/08/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

I diritti ai debitori eseguiti Sig.ri XXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX sono pervenuti con atto di Compravendita per notaio dott. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX - sede San Giovanni in Fiore (CS) del 20.04.1998, Rep. N. 33676 - trascritto il 30.04.1998 ai nn. 8859/7204 da potere di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX Sede COSENZA Codice fiscale XXXXXXXXXXXX);

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.

1. Abitazione in Cosenza (CS), Foglio 3 part. 676 sub. 20-21-22-23

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 sesto e al piano soffitta di un più ampio fabbricato, costruito nella prima metà degli anni '90, ubicato in Via Cesare Terranova, ex via Panebianco, nel Comune di Cosenza (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 3, particella 676 sub.20, Cat. A/3 Classe 04, Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 Vani;
- Foglio di mappa 3, particella 676 sub.21, Cat. C/2 Classe 01, Consistenza 23,00 mq;
- Foglio di mappa 3, particella 676 sub.22, Cat. C/2 Classe 01, Consistenza 16,00 mq;
- Foglio di mappa 3, particella 676 sub.23, Cat. C/2 Classe 01, Consistenza 15,00 mq;

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile all'interno della cartografia censuaria catastale;
- L'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare all'interno del complesso 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 semi periferica di Cosenza posta a circa 2 Km dal Centro. Orograficamente è di tipo pianeggiante, con presenza di costruzioni. **L'immobile (Coordinate GPS 39.31972 N, 16.24597 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Sud percorrendo per 2 Km circa la SS19 in direzione Nord. L'immobile dista circa 3 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova a circa 400 m, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 500 m.**



Confini

L'immobile in esame confina:

- a Nord con spazio libero adibito a parcheggio che separa il fabbricato dalla strada comunale;
- a Sud con altro spazio adibito a parcheggio confinante con un altro fabbricato;
- ad Est con spazio libero;
- ad Ovest con altro immobile.

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

15

c- 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 sette livelli fuori terra oltre seminterrato, per un totale di cinquantadue unità immobiliari (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). **La struttura portante dell'edificio** è mista in cemento armato e muratura. **Le pareti esterne** sono parzialmente intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'abitazione è posta al piano sesto con collegamento al sottotetto, lato Nord-Est del fabbricato, con accesso dal vano scala comune sul lato Est. **Lo spazio interno** è stato organizzato in modo da ricavare un disimpegno all'ingresso attraversato il quale si entra in un ampio soggiorno. Da questo si accede, a sua volta, alla cucina e ad un ulteriore disimpegno collegato al bagno principale e alle camere da letto di cui una con bagno in camera. Dalla cucina si accede ad un terrazzo a Nord-Est mentre, da una delle due camere da letto, si accede ad un balcone ubicato sul lato Ovest. La zona giorno



comprende una cucina abitabile ed un ampio soggiorno con presenza di collegamento verticale che dà accesso al piano sottotetto. Lo stato generale è molto buono, le rifiniture sono di pregevole qualità. Il piano sottotetto, cui si accede dal vano scala ubicato nel soggiorno, al momento del sopralluogo, risulta adibito a studiolo con servizio igienico.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 101,40 mq per l'appartamento ubicato al piano sesto, cui si aggiungono 17,77 mq di balcone e terrazzo. L'unità immobiliare ubicata al piano sottotetto è di 31,00 mq (Allegati 4.1 - Planimetria con Superfici).

La superficie Commerciale, quantificata in 151,76 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ($B_{\text{alconi}}=0,5$) e per la superficie del piano sottotetto ($S_{\text{soffitta}}=0,7$), 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 composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed oscuranti esterni in pvc. Gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna è in granito a macchia aperta di color verde. 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.

17

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 Cosenza, 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 Cosenza, 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. 09 del 16.04.1993 (progetto originario) e n. 1464/96 del 16.04.1996 (proroga ultimazione lavori) (**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 sono emerse difformità, relativamente alle divisioni degli spazi interni e alla destinazione d'uso della porzione di immobile ubicata al piano sottotetto. Difatti, tale unità è identificata catastalmente come soffitta ma da rilievo effettuato durante il sopralluogo risulta uno studiolo con annesso servizio igienico. Inoltre, sulla planimetria catastale tale porzione risulta suddivisa in tre distinti subalterni ma lo stato di fatto evidenzia una



fusione dei tre ambienti.

Sulla base delle informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere nella sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza di SCIA in sanatoria il cui impegno economico complessivo è stimabile in circa € 9.000,00.

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'appartamento è individuato catastalmente al Foglio di mappa 3, particella 676 sub.20, mentre, l'unità immobiliare posta al piano sottotetto è identificata catastalmente al Foglio di mappa 3, particella 676 sub.21-22-23.

Tali unità risultano in visura (**Allegati 6**) intestate ai sig.ri XXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che, nel caso dell'appartamento, la stessa risulta non conforme allo stato di fatto, per la presenza del collegamento verticale e del disimpegno nel soggiorno. Tale difformità necessita di atto di aggiornamento, in quanto comporta una differente distribuzione degli spazi interni. Nel caso dell'unità immobiliare ubicata al piano sottotetto, la documentazione catastale attesta una tripartizione dell'ambiente che non si riscontra nello stato di fatto poiché i tre locali risultano uniti. Tale difformità necessita di atto di aggiornamento in quanto deve essere regolarizzata la fusione dei diversi subalterni.

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:

- alla data dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 09.07.2021, i sig.ri



XXXXXX XXXX E XXXXXXXXXXX XXXXXX erano intestatari dell'immobile ciascuno per diritti pari ad 1/2 sulla piena proprietà in forza di atto di compravendita per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX - sede San Giovanni in Fiore (CS) - del 20.04.1998, rep. N. 33676, trascritto il 30.04.1998 ai nn. 8859/7204 da potere di XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXX - sede Cosenza C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.

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

19

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

- **Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.06.2008**, per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX rep. 91044/31187, sede Rende (CS). A favore di Banca CARIME S.p.a., sede Cosenza, C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale: € 80.000,00. Totale: € 120.000,00. Durata: 10 anni: Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 26731/20963 del 17/10/2019** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30.08.2019 Numero di repertorio 2117/2019 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA Sede BERGAMO C.F. 03053920165, contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 21096/16838 del 02/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12.07.2021 Numero di repertorio 2126 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di XXXXX XXX S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05122460263 (richiedente Studio Legale LIGUORI e FERRARA, VIA M. CERVANTES, 55 Napoli), contro XXXX XXXXXX



nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX
XXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. 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)

20

Alla valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è giunti attraverso il **metodo di stima sintetico-comparativo**, tramite il quale si giunge al valore dell'immobile applicando, alla consistenza vendibile, i **correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare** del comune in cui l'immobile stesso è ubicato. Tali prezzi sono riferiti alla compravendita di unità immobiliari assimilabili a quella in esame per consistenza, ubicazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche. **La comparazione** del bene oggetto della valutazione è stata effettuata rispetto ad altri beni di caratteristiche simili, assumendo come **termine di confronto principale un parametro tecnico o economico** quale la superficie, la cui grandezza risulta direttamente proporzionale al valore del bene. Per la determinazione dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario, $V_{unit.}$ alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato posto pari a **1.300,00 €/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 e del piano sottotetto computato con coefficiente correttivo pari a 0,7:

$$S_{comm., sub. 20, 21, 22, 23} = 151,75 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio $V_{unit.}$ e dalla superficie commerciale, ridotto dei costi della SCIA in Sanatoria per la



fusione di tipo catastale e della pratica presso il Genio Civile per la verifica strutturale dell'apertura del solaio di interpiano:

$$V_{\text{comm., sub. 20, 21, 22, 23}} = S_{\text{comm., sub. 20, 21, 22, 23}} \times V_{\text{unit}} - \text{Costi Sanatoria (comprensivi di ogni onere)} = 151,75 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 9.000,00 = \text{€ } 188.275,00$$

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:

$$V_{\text{vendita}} = 188.275,00 \times 0,85 \approx \text{€ } 160.033,00$$

21

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, il sig. XXXXXX XXXX ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale abitazione principale. **(Allegato 1)**

Il sottoscritto C.T.U. ha comunque inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 11)** per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione. Alla data odierna l'Agenzia non ha fornito risposta. La stessa sarà oggetto di apposita comunicazione attraverso deposito telematico ad integrazione della presente relazione. In merito alla presenza di pendenze di tipo condominiale, il sig. XXXXXX XXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nell'anno 2000 e che ha dei carichi pendenti che ammontano ad € 750,00.

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.



2. Magazzino in Cosenza (CS), Foglio 3 part. 676 sub. 50

Quesito n. 1.2 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è magazzino al piano seminterrato di un più ampio fabbricato, costruito nella prima metà degli anni '90, ubicato in Via Cesare Terranova ex Via Panbianco *nel Comune di Cosenza (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.

Catastralmente risulta identificato al Foglio di mappa 3, particella 676 sub.50, Cat. C/6 Classe 03, Superficie Catastale totale 22 mq.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- l'Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del complesso edilizio di cui è parte l'immobile all'interno della cartografia censuaria catastale;
- L'elaborato planimetrico che identifica l'unità immobiliare all'interno del complesso 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 semi periferica di Cosenza posta a circa 2 Km dal Centro. Orograficamente è di tipo pianeggiante, con presenza di costruzioni. L'immobile (Coordinate GPS 39.31972 N, 16.24597 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Sud precorrendo per 2 Km circa la SS19 in direzione



Nord. L'immobile dista circa 3 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova a circa 400 m, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro **commerciale più vicino** è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 500 m.

c-Confini

L'immobile in esame confina:

- a Nord con spazio libero adibito a parcheggio che separa il fabbricato dalla strada comunale;
- a Sud con altro spazio adibito a parcheggio confinante con un altro fabbricato;
- ad Est con spazio libero;
- ad Ovest con altro immobile.

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. 2.2 (Descrizione dei beni oggetto di stima)

a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme è articolato in un unico corpo di fabbrica su sette livelli fuori terra oltre seminterrato, per un totale di cinquantadue unità immobiliari (**Doc. Fotografica Allegato 5**). La struttura portante dell'edificio è mista in cemento armato e muratura. Le pareti esterne sono parzialmente intonacate.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano seminterrato a cui si accede mediante una rampa collegata con la viabilità urbana. Lo spazio interno si articola come un unico ambiente in cui è posto un piccolo servizio igienico. Non risulta dotato di finestre. Si accede al locale mediante apertura realizzata in alluminio e vetro all'interno e chiusa da



saracinesca esterna. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato.

c-Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è **21,64 mq (Allegato 4.2 - Planimetria con Superfici)**. La superficie Commerciale, quantificata in **23,00 mq**, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm.

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 composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **alluminio con doppio vetro** e saracinesca esterna. La **pavimentazione interna** è in piastrelle di gres porcellanato. La **tramezzatura interna** è in laterizio intonacato. **Non è presente impianto di riscaldamento. 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. 3.2 (costruzioni iniziate ante 1967)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11,**



Corrispondenza) al Comune di Cosenza, 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 Cosenza, 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. 09 del 16.04.1993 (progetto originario) e n. 1464/96 del 16.04.1996 (proroga ultimazione lavori) (**Allegati 7**).

Quesito n. 5.2 (certificato di destinazione urbanistica)

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

Quesito n. 6.2 (identificazione catastale)

L'unità immobiliare è individuata catastalmente al Foglio di mappa 3, particella 676 sub.50.

Risulta in visura (**Allegati 6**) intestata ai sig.ri XXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXXX XXXXXX, ciascuno per diritti pari ad 1/2 della Piena Proprietà.

Quesito n. 7.2 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

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

- alla data dell'atto di pignoramento, avvenuto in data 09.07.2021, i sig.ri XXXXXX XXXX E XXXXXXXXXXXX XXXXXX erano intestatari dell'immobile ciascuno per diritti pari ad 1/2 sulla piena proprietà in forza di atto di compravendita per notaio dott. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX - sede San Giovanni in Fiore (CS) - del 20.04.1998, rep. N. 33676, trascritto il 30.04.1998 ai nn. 8859/7204 da potere di XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX - sede Cosenza C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.



Quesito n. 8.2 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)

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

- **Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.06.2008**, per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX rep. 91044/31187, sede Rende (CS). A favore di Banca CARIME S.p.a., sede Cosenza, C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale: € 80.000,00. Totale: € 120.000,00. Durata: 10 anni: Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 26731/20963 del 17/10/2019** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30.08.2019 Numero di repertorio 2117/2019 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA Sede BERGAMO C.F. 03053920165, contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 21096/16838 del 02/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12.07.2021 Numero di repertorio 2126 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di XXXXX XXX S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05122460263 (richiedente Studio Legale LIGUORI e FERRARA, VIA M. CERVANTES, 55 Napoli), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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 9.2 (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 **850,00 €/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:

$$S_{comm., Sub. 50} = 23,00 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Sub. 50} \times V_{unit} = \\ &= 23,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 23.000,00 \end{aligned}$$



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:

$$V_{\text{vendita. sub. 50}} = 23.000,00 \times 0,85 \approx \text{€ } \underline{19.550.00}$$

Quesito n. 10.2 (Suddivisione in più lotti)

Considerato la collocazione, le caratteristiche e la superficie complessiva del magazzino oggetto di pignoramento, nonché le modalità di accesso, **non risulta possibile suddividerla in lotti.**

29

Quesito n. 11.2 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

L'immobile risulta nella disponibilità dei sig.ri XXXXXX XXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX. Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 11)** per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

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.

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

Quesito n. 12.2 (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. 13.2 (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) a pag. 1319. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati:

- **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo;
- **Allegato 4.1** Planimetria con superfici;
- **Allegato 5**, documentazione fotografica.

Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

30

Abitazione in Cosenza, Via Cesare Terranova ex Via Panebianco, in catasto al Foglio 3 part. 676 sub. 20-21-22-23

Descrizione sintetica. L'abitazione è posta al piano sesto con collegamento al sottotetto, lato Nord-Est del fabbricato, con accesso dal vano scala comune sul lato Est. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare un disimpegno all'ingresso attraversato il quale si entra in un ampio soggiorno. Da questo si accede, a sua volta, alla cucina e ad un ulteriore disimpegno collegato al bagno principale e alle camere da letto di cui una con bagno in camera. Dalla cucina si accede ad un terrazzo a Nord-Est mentre, da una delle due camere da letto, si accede ad un balcone ubicato sul lato Ovest. La zona giorno comprende una cucina abitabile ed un ampio soggiorno con presenza di collegamento verticale che dà accesso al piano sottotetto. Lo stato generale è molto buono, le rifiniture sono di pregevole qualità. Il piano sottotetto, cui si accede dal vano scala ubicato nel soggiorno, al momento del sopralluogo, risulta adibito a studiolo con servizio igienico.

La struttura portante è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacata. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro ed oscuranti esterni in pvc. Gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna è in granito a macchia aperta di color verde. 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.

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 sono emerse difformità, relativamente alle divisioni degli spazi interni e alla destinazione d'uso della porzione di immobile ubicata al piano sottotetto. Difatti, tale unità è identificata catastalmente come soffitta ma da rilievo effettuato durante il sopralluogo risulta uno studiolo con annesso servizio igienico. Inoltre, sulla planimetria catastale tale porzione risulta suddivisa in tre distinti subalterni ma lo stato di fatto evidenzia una fusione dei tre ambienti.



Sulla base delle informazioni apprese all'Ufficio Tecnico Comunale relativamente alle modalità operative e le azioni da intraprendere nella sanatoria di casi simili, è possibile presentare istanza di SCIA in sanatoria il cui impegno economico complessivo è stimabile in circa € 9.000,00.

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

Dati catastali. Foglio 3, particella 676 sub. 20, Cat. A/3 Classe 4 Abitazione di tipo economico, Consistenza 6 Vani, Superficie Catastale totale 122 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Foglio 3, particella 676 sub. 21, Cat. C/2 Classe 1 Magazzini locali di deposito, Consistenza 23 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Foglio 3, particella 676 sub. 22, Cat. C/2 Classe 1 Magazzini locali di deposito, Consistenza 16 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Foglio 3, particella 676 sub. 23, Cat. C/2 Classe 1 Magazzini locali di deposito, Consistenza 15 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **101,40 mq** per l'appartamento ubicato al piano sesto, cui si aggiungono **17,77 mq** di balcone e terrazzo. L'unità immobiliare ubicata al piano sottotetto è di **31,00 mq** (Allegati 4.1 - Planimetria con Superfici). La superficie Commerciale, quantificata in **151,76 mq**.

Valore. € 160.033,00, al netto dei costi di sanatoria ed 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 XXXX** nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- **XXXXXXXXXX XXXXXX**, nata a Cosenza (CS) il 19.08.1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 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**):

- **Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.06.2008**, per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX rep. 91044/31187, sede Rende (CS). A favore di Banca CARIME S.p.a., sede Cosenza, C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale: € 80.000,00. Totale: € 120.000,00. Durata: 10 anni: Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 26731/20963 del 17/10/2019** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30.08.2019 Numero di repertorio 2117/2019 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA Sede BERGAMO C.F. 03053920165, contro XXXX XXXXXX nato il

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati
Proc. 132/2021 R.E.
C.T.U. Arch. Sergio Manna



04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.

- **Trascrizione NN. 21096/16838 del 02/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12.07.2021 Numero di repertorio 2126 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di XXXXX XXX S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05122460263 (richiedente Studio Legale LIGUORI e FERRARA, VIA M. CERVANTES, 55 Napoli), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. 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.

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo il sig. XXXXXX XXXX, ha dichiarato di utilizzare l'immobile quale "abitazione principale". **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, il sig. XXXXXX XXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nell'anno 2000 e che ha dei carichi pendenti che ammontano ad € 750,00. **(Allegato 1).**

Magazzino in Cosenza (CS), Via Cesare Terranova ex via Panebianco, in catasto al Foglio 3 part. 676 sub. 50

Descrizione sintetica. L'unità immobiliare in oggetto è posta al piano seminterrato a cui si accede mediante una rampa collegata con la viabilità urbana. Lo spazio interno si articola come un unico ambiente in cui è posto un piccolo servizio igienico. Non risulta dotato di finestre. Si accede al locale mediante apertura realizzata in alluminio e vetro all'interno e chiusa da saracinesca esterna. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato. La struttura portante è composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura in laterizio intonacato. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e saracinesca esterna. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. Non è presente impianto di riscaldamento. 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.



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

Dati catastali. Foglio 3, particella 676 sub. **sub.50** Cat. C/6 Classe 3 Superficie Catastale totale 27 mq (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è **21,63 mq. (Allegato 4.2 - Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è **23,00 mq.**

Valore. € 19.550,00, al netto dei costi di sanatoria ed 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 XXXX** nato a Cosenza (CS) il 04.02.1959 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 della **Piena Proprietà**;
- **XXXXXXXXXX XXXXXX**, nata a Cosenza (CS) il 19.08.1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 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**):

- **Ipoteca Volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.06.2008**, per notaio dott. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX rep. 91044/31187, sede Rende (CS). A favore di Banca CARIME S.p.a., sede Cosenza, C.F. 13336590156 (domicilio ipotecario eletto Cosenza Viale Crati), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Capitale: € 80.000,00. Totale: € 120.000,00. Durata: 10 anni: Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 26731/20963 del 17/10/2019** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 30.08.2019 Numero di repertorio 2117/2019 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE - UBI BANCA SPA Sede BERGAMO C.F. 03053920165, contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Grava sugli immobili oggetto di esecuzione.
- **Trascrizione NN. 21096/16838 del 02/08/2021** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 12.07.2021 Numero di repertorio 2126 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede Cosenza a favore di XXXXX XXX S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05122460263 (richiedente Studio Legale LIGUORI e FERRARA, VIA M. CERVANTES, 55 Napoli), contro XXXX XXXXXX nato il 04.02.1959 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il 19.08.1964 a Cosenza, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 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.

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

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

Occupazione. In occasione del sopralluogo il sig. XXXXXX XXXX, ha dichiarato di utilizzare l'immobile come box auto/magazzino **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, il sig. XXXXXX XXXX ha dichiarato in occasione del sopralluogo che il Condominio si è costituito nell'anno 2000 e che ha dei carichi pendenti che ammontano ad € 750,00. **(Allegato 1).**

34

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

Rende, 15.03.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Sergio Manna

