



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA



Sezione Esecuzioni Immobiliari



PERIZIA GIUDIZIARIA
Stima dei beni pignorati



Proc. N. 102/2024 R. Esec.



Vertente tra

XXXXXXXX - XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXXX X.X.X.



Contro



Sig. XXXXXXX XXXXXXX E XXXXXXX XXXXX

G.E. Dott. X. XXXXXXX



Il C.T.U.



Arch. XXXXXX XXXXX

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX





Indice

Premessa	PAG. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	PAG. 7
Risposte ai quesiti	PAG. 8
<i>Quesito 1.1</i>	PAG. 10
<i>Quesito 2.1</i>	PAG. 11
<i>Quesito 3.1</i>	PAG. 13
<i>Quesito 4.1</i>	PAG. 13
<i>Quesito 5.1</i>	PAG. 17
<i>Quesito 6.1</i>	PAG. 17
<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. 21



Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'esecuzione Dott. G. Sicilia ha conferito, con nomina del **04 Settembre 2024** al sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXX, con studio tecnico in via Brodolini n.16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n.102/2024 R.Esec. promosso da **XXXXXXXXX – XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.X.X. contro Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXX E XXXXXXXX XXXXX.**

Al sottoscritto 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 estenda 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:

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXX XXXXX

- *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*

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

- ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IV A per l'imponibilità IV A 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, 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 obbligazioni 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*

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

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 recato presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Castrolibero) **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 09.04.2024 (**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 Castrolibero (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 16 Settembre 2024 alle ore 14:20 (**Allegati 11 – Corrispondenza**).

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXX XXXXX

Risposte ai quesiti

Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

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

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

- la certificazione (**Allegati 8**) risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data non antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (Per foglio 7 part 9 sub 6: Compravendita per notaio dott. Xxxxxx Xxxxxxxx sede Cosenza del 19.04.1996, Rep. N. 76627, trascritto a Cosenza il 06.05.1996 al n. 10282, RP. N. 8628 da potere di Xxxxxxx Xxxxxxx nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxxx Xxxxxxx nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 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 degli esecutati, lo stesso è stato richiesto dal CTU al comune di Castrolibero (**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. XXXXXXXX XXXXXXXX è residente in [REDACTED] XXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX risultano coniugati.

Informazioni relative ai diritti sugli immobili

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxxx

1. **abitazione in villini Cat. A/7** in Contrada Feudo a Castrolibero (CS), **Foglio 7, Particella 9 Sub. 6**, che risulta in visura storica (**Allegati 6**) attualmente intestato a:
- XXXXXXXX XXXXXXXX nato [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;
 - XXXXXXXX XXXXXX, nata [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

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 Castrolibero (CS)

Foglio 7 Part. 9 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 negli anni '80, ubicato in Contrada Feudo *nel Comune di Castrolibero (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. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

- Foglio di mappa 7, particella 9 sub. 6, Cat. A/7 Classe 2, abitazione in villino, Consistenza 13,5 vani;

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 Castrolibero posta a circa 4 Km dal Centro, in prossimità del centro commerciale di Andreotta. Orograficamente è di tipo collinare, con scarsa presenza di costruzioni. **L'immobile (Coordinate GPS 39.31495265 N, 16.19513685 E) è raggiungibile dall'autostrada uscita Cosenza Nord percorrendo per 5 Km circa lungo la S.P. 92. L'immobile dista circa 8 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia più vicina si trova nel Centro Abitato di Surdo, a circa 1 Km, come gli istituti scolastici primari e secondari. Il centro commerciale più vicino è il "Metropolis" di Rende (CS), distante circa 11 Km.**

c- Confini

A Nord e Sud con distacco con altri fabbricati, a Est con strada comunale, a Ovest con terreno privato.

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXX XXXXX

Il fabbricato fa parte di tre cellule a schiera e riguarda la parte centrale, composta da seminterrato, un piano e un sottotetto (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1**). La **struttura portante dell'edificio** è in cemento armato con compagnatura esterna formata da doppia parete e tramezzatura interna da 10 cm. I solai sono del tipo misto con travetti prefabbricati in cemento armato e laterizi. La copertura per ogni cellula è stata realizzata in cemento armato, costituita da due solai a doppia falda inclinati e sfalsati alla linea di colmo.

b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'unità immobiliare identificata catastalmente come **foglio 7 particella 9 sub. 6**, è composto da un corpo di fabbrica con tipologia a schiera e più specificatamente villetta centrale composta da un piano oltre il seminterrato e il sottotetto. Dal rilievo effettuato, così per come risulta in catasto, lo spazio interno del piano seminterrato, consta di un ambiente ingresso separato che apre verso una zona tavernetta/soggiorno, cucina rustica, caminetto e servizi. Sullo stesso piano insiste uno spazio garage auto comunicante con l'ambiente tavernetta dal quale attraverso il corpo scala di servizio si arriva al piano superiore. Il suddetto Piano Terra risulta distribuito con un ampio soggiorno con annessa zona studio, due bagni ed una stanza da letto. E' presente un ampio terrazzo coperto lato Sud adibito a giardino d'inverno, chiuso con delle vetrate e da un giardino accessibile verso l'esterno attraverso dei gradini. Dalla stessa scala si arriva al piano sottotetto, dove dal rilievo effettuato, si individuano tre stanze da letto e due bagni con annessa divisione sul lato sinistro all'arrivo dal corpo scala al piano, di una sistemazione a cabina armadio per tutta lunghezza del corridoio, come da planimetria rilevata. Lo stato generale interno dell'immobile, per la scelta dei materiali di ottima qualità e la sua distribuzione interna della zona abitabile, risulta essere ottimale denotando una particolare attenzione nel posizionamento e distribuzione degli ambienti.

c- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 364,77 mq, suddivisa in 165,00 mq per il Piano seminterrato, 96,45 mq per il Piano Terra e 103,32 mq per il Primo Piano (sottotetto); la superficie balconi del Piano Terra è pari a 72,82 mq, mentre la superficie del giardino/corte è pari a 148,00 mq per il Piano seminterrato e 145,00 mq per il Piano Terra (**Allegati 4.1 – Planimetria con Superfici**).

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

La superficie Commerciale, quantificata in **448,40 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 composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, chiusa da tamponatura a cassa vuota in laterizio intonacato. I **solai** sono in laterocemento gettati in opera. Gli **infissi esterni** sono in **legno con doppio vetro**. Gli **infissi interni del giardino d'inverno** sono in **alluminio**. La **pavimentazione interna al piano Seminterrato** è stata realizzata in piastrelle di gres porcellanato di media misura con fughe, mentre ai due piani superiori, la pavimentazione è in parquet del tipo listellare. 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 e da un camino posto al piano seminterrato. L'**impianto elettrico**, della quale è presente la dichiarazione di conformità in base alle legge 46/90, 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)

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 11, Corrispondenza**) al Comune di Castrolibero, 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 Castrolibero, 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. 129 del 28.03.1980, con Nulla Osta del Genio Civile n. 10812 del 24.11.1980, e successiva Concessione a Edificare n. 243 del 18.07.1984 con Nulla Osta del genio Civile n. 19265 del 19.09.1984 (**Allegati 7**). Autorizzazione di abitabilità/agibilità pratica rilasciata con determina in data 27.12.1995 dal Comune.

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 alla distribuzione interna, limitatamente al Piano Primo (sottotetto).

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 per la variazione distributiva interna, versando i diritti di segreteria e retribuzione professionista per una somma complessiva stimata in € 1.500,00 circa. Sarà necessario, successivamente, procedere all'espletamento di una pratica di aggiornamento planimetrico catastale (DOCFA) al fine di aggiornare la conformazione dell'immobile alla banca dati catastale per un importo di € 500,00. La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria.

Dall'esame dell'Ambito città residenziale Urbanizzata vigente nel Comune di Castrolibero (**Allegati 7**), è emerso che il fabbricato ricade in Zona Urbanistica Z5. In tale zona sono previsti:

ART.122 - AMBITO CITTÀ RESIDENZIALE URBANIZZATA

Definizione, obiettivi e componenti. È la città parzialmente edificata nella quale sono presenti anche aree di nuovo impianto. È destinata a soddisfare le esigenze insediative residenziali, quelle di servizi di livello urbano e locale e a costituire la riqualificazione della città consolidata; In essa confluiscono le aree AUB già considerate di completamento dal PSC 2008 ed altre aree limitrofe o ad esse ammagliate, la cui trasformazione è iniziata ma non ancora completata. L'attuazione avviene per intervento diretto mediante il Permesso a Costruire. Il lotto minimo è di mq. 800.- per

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

il raggiungimento del lotto minimo è ammessa la circolazione dei diritti edificatori, a condizione che siano della stessa destinazione d'uso di quelli del lotto da edificare. Gli interventi, tutti soggetti a verifica di "sostenibilità", sono finalizzati a garantire il riequilibrio del deficit degli standard urbanistici mediante l'attuazione perequativa. Nella Città Residenziale Urbanizzata si attua la premialità urbanistica. La Città Residenziale Urbanizzata è localizzata nelle subzone STR 1,2, 3, 4 5,6,7,8,9,11, 12,13. STS 2, STS 4.- La Città Residenziale Urbanizzata si evidenzia negli elaborati n. 6, planimetrie in rapp. 1:5.000 e 1:2.000. I perimetri sono di carattere prescrittivo. Le destinazioni d'uso consentite nella Città Residenziale Urbanizzata sono: Residenziale, Turistico-ricettiva, Direzionale, Commerciale. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso presenti, legittimamente esistenti a seguito di procedure di licenza, concessione edilizia, permesso di costruire o di procedure di condono edilizio definitivamente concluse, se non incompatibili con norme igienico-sanitarie vigenti. Nei lotti non edificati ricadenti in P. di L. convenzionati già approvati con le opere di urbanizzazione realizzate, l'edificazione mediante intervento edilizio diretto è subordinato alla verifica della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, dell'avvenuta cessione delle aree di urbanizzazione primarie e secondarie ivi previste, nonché nel rispetto delle caratteristiche tipologiche indicate nello stesso P. di L. di riferimento.

Nei suddetti lotti liberi, l'attuazione degli interventi avviene nel rispetto dei parametri edilizi previsti nei rispettivi P. di L. che di seguito si riportano da applicarsi anche agli eventuali lotti residui interclusi ricompresi nell'ambito di intervento:

P.di L. località Fontanesi, già AUB3a come prevista nel PSC approvato il 2011

- $IT = 0,68 \text{ mc/mq}$;
- $IF = \text{da determinare secondo i parametri del P. di L.}$;
- $Sc = 40 \% \text{ di Sf}$;
- $H_{max} = 7,50 \text{ m}$;
- $NP = \text{libero}$;
- $Df = \text{non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. } 10,00$;
- $\text{Distacchi tra gli edifici inferiori a m. } 10, \text{ se debitamente giustificati, potranno essere individuati dai piani esecutivi}$;
- $Dc = \text{m } 5$;

Perizia giudiziaria di stima dei peni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx



- Ds = secondo quanto previsto dal P. di L. approvato e convenzionato.



P.di. L. località Cimbri già AUB3d come prevista nel PSC approvato il 2011

- IT = 0,60 mc/mq
- IF = da determinare secondo i parametri del P. di L.;
- Sc = 40 % di Sf;
- Hmax = 7,50 m;
- NP = libero;



- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00;
- Distacchi tra gli edifici inferiori a m. 10, se debitamente giustificati, potranno essere individuati dai piani esecutivi;
- Dc = m 5;
- Ds = secondo quanto previsto dal P. di L. approvato e convenzionato.



P.di. L. località Colamato già AUB3f come prevista nel PSC approvato il 2011

- IT = 0,60 mc/mq;
- IF = da determinare secondo i parametri del P. di L.;
- Sc = 40 % di Sf;
- Hmax = 7,50 m;
- NP = libero;
- Df = non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00;
- Distacchi tra gli edifici inferiori a m. 10, se debitamente giustificati, potranno essere individuati dai piani esecutivi;
- Dc = m 5;
- Ds = secondo quanto previsto dal P. di L. approvato e convenzionato.



Perizia giudiziaria di stima dei peni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx



P.di. L. in località Garofalo già AUB3b come prevista nel PSC approvato il 2011

- $IT = 0,68 \text{ mc/mq}$;
- $IF =$ da determinare secondo i parametri del P. di L.;
- $Sc = 40 \% \text{ di Sf}$;
- $H_{max} = 7,00 \text{ m}$;
- $NP =$ libero;
- $Df =$ non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10,00;
- Distacchi tra gli edifici inferiori a m. 10, se debitamente giustificati, potranno essere individuati dai piani esecutivi;
- $Dc = m \ 5$;
- $Ds =$ secondo quanto previsto dal P. di L. approvato e convenzionato.

Le **Subzone di Trasformazione e di Riammagliamento - STR** riguardano aree libere già edificabili nel PSC e le aree individuate nella Variante PSC come utili e necessarie per consentire una riorganizzazione-riqualificazione del disegno urbano. Il presente PSC conferma il carattere di edificabilità dandogli destinazione prevalentemente residenziale unitamente alle funzioni necessarie a una maggiore integrazione nella città esistente.

Le STR di Riammagliamento sono zone di Trasformazione Ordinaria nei quali la Superficie Territoriale risulta complessivamente maggiore di Ha.3,00, comprendendo superfici edificate, dotazioni territoriali esistenti e/o previste e aree da edificare, ad esclusione delle infrastrutture esistenti e di progetto. Nelle STR deve sempre essere garantita la presenza di un mix-funzionale (con esclusione delle funzioni agricole e produttive) regolato da percentuali minime inderogabili, la quota percentuale eccedente quelle minime garantite è determinata dallo strumento attuativo, nel caso sia reso obbligatorio.

Nelle STR vengono individuate aree destinate a verde ambientale con valenza socioeconomica V5. Le aree dovranno essere attrezzate a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle presenti norme, in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e per il tempo libero.

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

Gli edifici esistenti possono essere stralciati dagli strumenti esecutivi e sottoposti ad intervento diretto.

La viabilità di accesso agli insediamenti che, ove sia necessario è da assoggettare ad uso pubblico, le piazze, i parcheggi privati, possono essere localizzati all'interno della zona VPA per un massimo del 25% della superficie.

La tabella contenuta nel presente articolo è consultabile nel REU.

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 7, particella 9 sub.6, risulta in visura (**Allegati 6**) intestata ai sig. **XXXXXXXX XXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXX**, ciascuno per diritti pari ad 1/2 in regime di **comunione dei beni**.

Dall'esame della documentazione catastale è possibile stabilire che la stessa risulta non conforme allo stato di fatto poiché il Piano Primo (sottotetto) non è presente la distribuzione planimetrica come visibile dalla planimetria rilevata in loco. Tale difformità necessita di aggiornamento planimetrico nella banca dati catastale (DOCFA).

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:

- agli esecutati, **XXXXXXXX XXXXXXXX** [REDACTED] la quota pari a 1/2 di in diritto di comunione dei beni e **XXXXXXXX XXXXXX**, nata a [REDACTED] la quota pari a 1/2 di in diritto di comunione dei beni dell'immobile Castrolibero Foglio 7 Particella 9 Sub. 6, è pervenuta per atto di compravendita del 19/04/1996 Numero di repertorio 76627 Notaio **XXXXXXXX XXXXXXXXXX** Sede COSENZA, trascritto il 06/05/1996 nn. 10282 da potere di **XXXXXXXX XXXXXXXX** Nato [REDACTED] [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXX XXXXXXXXXX** Nato [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX

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 giudiziale iscritta a Cosenza in data 23-10-2017 al RG n.ro 28070 RP n.ro 2871 a favore di XXXXXXXX XXXXXX XXX XXX con sede in Roma (con avv.to XXXXXXXX XXXXXXXX di Milano) e contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX In forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Catanzaro - sezione lavoro - del 15-06-2017 Rep.1391. A garanzia della somma di Euro 57.873,45 oltre interessi e spese. Iscrizione complessiva di Euro 70.000,00. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE SOLO PER LA QUOTA DI 1/2 SPETTANTE AL SIG. XXXXXXXX****

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Cosenza il 26-06-2024 al RG n.ro 19467 RP n.ro 16091 a favore di XXXXXXXX - XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX con sede in Torino (con avv.to XXXXXXXX XXXXXXXX di Milano) e contro i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX. Verbale notificato alla parte debitrice il 11-06-2024, a garanzia del pagamento della somma precettata di Euro 81.044,52 oltre interessi e spese successive. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1****

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXX XXXXX

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 **900,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEL*). La Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di 30 cm, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{comm., Sub. 7} = 484,00 \text{ mq.}$$

Il valore complessivo commerciale dell'immobile è calcolato come prodotto del valore medio V_{unit} e dalla superficie commerciale, ridotto dei costi per la sanatoria e sommato al valore della Corte e Giardino calcolato in base a un giudizio equitativo in base al valore del terreno in metri quadri (45,00 €/mq):

$$\begin{aligned} V_{comm} &= S_{comm., Sub. 7} \times V_{unit} - \text{Costi Sanatoria} + \text{Corte e Giardino} = \\ &= 484,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} - \text{€ } 2.000,00 + (293,9 \text{ mq} \times 45,00) = \text{€ } 446.800,00 \end{aligned}$$

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:

$$V_{vendita, sub. 7} = 446.800,00 \times 0,85 \approx \text{€ } 379.500,00$$

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, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX ha dichiarato che gli immobili di cui è causa risultano occupati ed utilizzati dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX (coniugi) con il diritto sugli stessi di abitazione come risulta dagli atti. **(Allegato 1)**

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX

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, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX 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.

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

Prospetto riassuntivo

Abitazione in Castrolibero (CS) Contrada Feudo, in catasto al Foglio 7 part. 9 sub. 6

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione facente parte di fabbricato ubicato in Contrada Feudo in Castrolibero (CS). L'immobile è organizzato su tre livelli. L'unità immobiliare identificata catastalmente come foglio 7 particella 9 sub. 6, è composto da un corpo di fabbrica con tipologia a schiera e più specificatamente villetta centrale composta da un piano oltre il seminterrato e il sottotetto. Dal rilievo effettuato, così per come risulta in catasto, lo spazio interno del piano seminterrato, consta di un ambiente ingresso separato che apre verso una zona tavernetta/soggiorno, cucina rustica, caminetto e servizi. Sullo stesso piano insiste uno spazio garage auto comunicante con l'ambiente tavernetta dal quale attraverso il corpo scala di servizio si arriva al piano superiore. Il suddetto Piano Terra risulta distribuito con un ampio soggiorno con annessa zona studio, due bagni ed una stanza da letto. E' presente un ampio terrazzo coperto lato Sud adibito a giardino d'inverno, chiuso con delle vetrate e da un giardino accessibile verso l'esterno attraverso dei gradini. Dalla stessa scala si arriva al piano sottotetto, dove dal rilievo effettuato, si individuano tre stanze da letto e due bagni con annessa divisione sul lato sinistro all'arrivo dal corpo scala al piano, di una sistemazione a cabina armadio per tutta lunghezza del corridoio, come da planimetria rilevata. Lo stato generale interno dell'immobile, per la scelta dei materiali di ottima qualità e la sua distribuzione interna della zona abitabile, risulta essere ottimale denotando una particolare attenzione nel posizionamento e distribuzione degli ambienti.

Il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, stima è stato realizzato inizialmente in base a Concessione a Edificare n. 129 del 28.03.1980, con Nulla Osta del Genio Civile n. 10812 del 24.11.1980, e successiva Concessione a Edificare n. 243 del 18.07.1984 con Nulla Osta del genio Civile n. 19265 del 19.09.1984 (**Allegati 7**). Autorizzazione di abitabilità/agibilità pratica rilasciata con determina in data 27.12.1995. Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) e degli elaborati facenti parte del progetto

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

autorizzato sono emerse difformità, relativamente alla distribuzione interna, limitatamente al Piano Primo (sottotetto).

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 per la variazione distributiva interna, versando i diritti di segreteria e retribuzione professionista per una somma complessiva stimata in € 1.500,00 circa. Sarà necessario, successivamente, procedere all'espletamento di una pratica di aggiornamento planimetrico catastale (DOCFA) al fine di aggiornare la conformazione dell'immobile alla banca dati catastale per un importo di € 500,00. La pratica dovrà essere sottoscritta da un tecnico abilitato e presentata telematicamente al SUE (Sportello Unico Edilizia) della Regione Calabria.

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

Dati catastali. Foglio di mappa 7, particella 9 sub. 6, Cat. A/7 Classe 2, abitazione in villini, Consistenza 13,5 Vani;

Superfici. La superficie Calpestable Interna complessiva è **364,77 mq**; la **superficie balconi** è pari a **72,82 mq**; la superficie del giardino è pari a **293,00 mq (Allegati 4 – Planimetrie con Superfici)**. La superficie Commerciale è pari a **484,00 mq**.

Valore. € **379.500,00** al netto dei costi di sanatoria e pratica Docfa 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 (foglio 7 Part. 9 sub. 6) sono detenuti come di seguito indicato:

- **XXXXXXXX XXXXXXXX** [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per diritti pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;
- **XXXXXXXX XXXXXX** [REDACTED] C.F. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per diritti pari ad 1/2 in regime di comunione dei beni;

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

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Cosenza in data 23-10-2017 al RG n.ro 28070 RP n.ro 2871 a favore di XXXXXXXX XXXXXX XXX XXX con sede in Roma (con avv.to XXXXXXXX XXXXXXXX di Milano) e contro il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX In forza di sentenza di condanna della Corte d'Appello di Catanzaro - sezione lavoro - del 15-06-2017 Rep.1391. A garanzia della somma di Euro 57.873,45 oltre interessi e spese. Iscrizione complessiva di Euro 70.000,00. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE SOLO PER LA QUOTA DI 1/2 SPETTANTE AL SIG. XXXXXXXX**

Grava sugli immobili oggetto di esecuzione

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Cosenza il 26-06-2024 al RG n.ro 19467 RP n.ro 16091 a favore di XXXXXXXX - XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX con sede in Torino (con avv.to XXXXXXXX XXXXXXXX di Milano) e contro i sig.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX. Verbale notificato alla parte debitrice il 11-06-2024, a garanzia del pagamento della somma precettata di Euro 81.044,52 oltre interessi e spese successive. **GRAVA SULL' IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE PER LA QUOTA DI 1/1**

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 il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, ha dichiarato che gli immobili di cui è causa risultano occupati ed utilizzati dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXXXX XXXXXX (coniuge) con il diritto sugli stessi di abitazione come risulta dagli atti. **(Allegato 1)**

Importo spese di gestione e manutenzione. In occasione del sopralluogo, il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX 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 16.11.2024

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. XXXXXX XXXXX



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Xxxxxx Xxxxx



Perizia giudiziaria di stima dei peni pignorati

Proc. 102/2024 R.E.

C.T.U. Arch. Xxxxxx Xxxxx

