

**TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA**



Sezione Esecuzioni Immobiliari



**PERIZIA GIUDIZIARIA**

stima dei beni pignorati

Proc. n. 08/2020 R.G.E.I.

vertente tra

XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXX

contro  
XXXXX XXXXX

Giudice Dott. XXXXX XXXXX



Arch. Xxxx Xxxx



## Indice

Indice .....	2
PREMESSA .....	4
Svolgimento delle Operazioni Peritali .....	8
RISPOSTE AI QUESITI .....	9
<b>Attività preliminari alla redazione della relazione di stima .....</b>	<b>9</b>
Documentazione. Art.567 comma 2 cod. proc. civ.....	9
Informazioni relative ai diritti sull'immobile.....	11
Quesito n. 1 (identificazione del bene).....	12
a- Ubicazione (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno)	12
b- Caratteristiche della zona.....	12
c- Confini .....	13
d- Formazione di lotti e frazionamento.....	13
Quesito n. 2 (Descrizione dei beni oggetto di stima).....	13
a- Caratteri generali e tipologici del fabbricato .....	13
b- Caratteri generali e tipologici dell'immobile.....	13
c- Superfici calpestabili e commerciali.....	14
d- Parti Comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).....	14
e- Caratteristiche strutturali (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) .....	14
Quesito n. 3 (costruzioni iniziate ante 1967).....	15
Quesito n. 4 (costruzioni iniziate dopo il 1967).....	15
Quesito n. 5 (certificato di destinazione urbanistica).....	17
Quesito n. 6 (identificazione catastale).....	17
Quesito n. 7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento).....	18
Quesito n. 8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli).....	18
Quesito n. 9 (Valore di Mercato).....	19
Quesito n. 10 (Suddivisione in più lotti).....	21
Quesito n. 11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione) .....	21
Quesito n. 12 (procedure espropriative).....	22
Quesito n. 13 (Planimetrie e foto) .....	22
<b>Quesito 15 (Prospetto riassuntivo).....</b>	<b>23</b>

<b>Allegati .....</b>	<b>25</b>
1 - Verbale di sopralluogo.....	25
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale.....	26
3 - Planimetria di Rilievo .....	27
4 - Planimetria con superfici .....	28
5 - Documentazione fotografica .....	29
6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura).....	30
7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità).....	31
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile).....	32
9 - Documentazione Ufficio Anagrafe .....	33
10 - Attestazione Agenzia delle Entrate .....	34
11 - Corrispondenza/Varie .....	35



# TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Xxxx Xxxx ha conferito, con nomina del **12 Gennaio 2021** al sottoscritto **Arch. Xxxx Xxxx**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. **08/2020 R.G.E.I. DEL TRIBUNALE DI COSENZA, PROMOSSA DA XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXX** contro **XXXXXX XXXXX**.

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

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

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

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria **descrizione del bene**, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la **vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.**, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3,

Pag. 5

PREMESSA

Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati

Proc. 08/2020 R.G.E.I.

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

- saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
  10. a **formare lotti per gruppi omogenei** se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
  11. ad accertare lo **stato di possesso del bene**, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di **contratti registrati in data antecedente al pignoramento**; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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 pesi**, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di **eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto**, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
  12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di **procedura espropriativa per pubblica utilità**;
  13. ad allegare le **planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica** che idoneamente li raffiguri;

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

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

### Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento **studio del fascicolo d'ufficio** ritirato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cosenza, consultati i documenti presenti sulla piattaforma [www.pst.giustizia.it](http://www.pst.giustizia.it) per **reperire i dati essenziali** necessari per espletare il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli **uffici competenti** (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Spezzano della Sila) 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 12.01.2021 (**Allegati 12**). 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 è stata inviata una richiesta all'Ufficio Anagrafe (**Allegati 9**) del **Comune di ACRI (CS)** al fine di acquisire il Certificato di Matrimonio (**Allegati 9**). Dalle ricerche è emerso che il sig. XXXXX XXXXX, ha contratto matrimonio concordatario in comunione dei beni in data 12.08.2008 nel Comune di Acri (CS).

Espletate le attività iniziali, è stata inviata dall' **Avvocato XXXXXX XXXXXX**, nominata Custode nella procedura, una prima comunicazione congiunta (Custode- CTU) con racc. A/R alle parti per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissate per il **giorno 13 Febbraio 2021 alle ore 10,30 (Allegati 11 - Corrispondenza)**. Tale comunicazione, non essendo andata a buon fine, è stata ripetuta con una seconda comunicazione R/AR del 15.03.2021, con sopralluogo fissato per il **giorno 10 Aprile 2021 alle ore 10.30. (Allegati 12 - Corrispondenza)**.

Il sopralluogo, concordato telefonicamente, è stato regolarmente effettuato il **giorno 27 del mese di aprile alle ore 17:30** e le operazioni peritali si sono svolte unitamente, alla presenza del Custode nominato nella procedura **Avvocato XXXXXX XXXXXX** e della sig.ra **XXXXXX XXXXXX**, che ha gentilmente concesso l'accesso all'immobile. Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti **(Allegato 1)**.

## RISPOSTE AI QUESITI

### Attività preliminari alla redazione della relazione di stima

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

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla **Relazione Notarile** e in ultimo la **certificazione Integrativa de 20.02.20 (Allegato 8)** ed esaminata la documentazione catastale, richieste presso l'Agenzia delle Entrate le planimetrie e la visura catastale storica **(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** risale sino ad un atto di **acquisto derivativo od originario** trascritto più di venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- Alla data del 20.02.2020 di trascrizione del pignoramento, l'unità immobiliare risulta essere di proprietà di **XXXXX XXXXX** nato a [REDACTED] Cod. Fisc. **XXX XXX XXXX XXXX**:

- Per atto di compravendita un atto di compravendita delle 11.04.2002 numero 37310 di rap. del notaio Xxxxx Xxxxxxx di ACRI, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza il 04.05.2002 ai numeri 9695/7747 la proprietà superficiaria delle suddette porzioni immobiliari con i mappali 745 e 754 del foglio 141, passava dalla ARSSA con sede in Cosenza al Sig. XXXXX XXXXX nato a C [REDACTED] Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX e rimanendo la proprietà dell'area all'Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura, la proprietà dell'area.

- L'unità immobiliare oggetto della presente certificazione non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 06.02.2009 numeri 3313/471 a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano;
- e trascrizione di pignoramento immobile del 20/02/2020 numeri 4561/3566 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano a carico dell'esecutato sig. XXXXX XXXXX;
- trascrizione del verbale a rettifica di pignoramento immobili del 13.10.2020 numero 23661 / 173063 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano a carico dell'esecutato Sig. XXXXX XXXXX.

*Si segnala che mentre con l'atto delle 11/04/2002 sopra descritto, il Sig. XXXXX XXXXX, acquista la proprietà superficiaria dell'unità immobiliare in oggetto, mantenendo l'Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura la proprietà dell'area, sia la formalità di ipoteca del 06/02/2009, sia la formalità di pignoramento del 20.02.2020 entrambi sopra descritti, così come l'intestazione catastale attribuisce allo stesso XXXXX XXXXX la piena proprietà della suddetta unità immobiliare.*

Con la trascrizione di verbale a rettifica si è provveduto a modificare il diritto di proprietà di XXXXX XXXXX ed allineandolo al titolo di acquisto del 11.04.2002 sopra descritto.

- Il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere l'estratto catastale storico **(Allegati 6)**;
- il creditore procedente non ha provveduto al deposito del **certificato di stato civile** dell'esecutato. A tal riguardo lo stesso documento è stato richiesto dal CTU e allegato alla presente relazione **(Allegati 9)**;
- il debitore esecutato risulta sig. XXXXX XXXXX, ha contratto matrimonio concordatario in comunione dei beni in data 12.08.2008 nel Comune di Acri (CS) giusto **certificato di matrimonio** richiesto dal CTU **(Allegati 9)**;
- è stata emessa sentenza di separazione con assegnazione della casa coniugale in data 27.09.2019, quindi prima della trascrizione del pignoramento del 20.02.2020 con rettifica del 13.10.2020 **(Allegati 2)**.

### Informazioni relative ai diritti sull'immobile

- Immobile di civile abitazione monofamiliare, su due livelli nel Comune di ACRI, in contrada Ferrante, disposto su due Piani, collegati tra loro da una scala interna.
- Il Piano Terra risulta essere organizzato in: ingresso, soggiorno pranzo cucina ripostiglio una camera e bagno, mentre il Piano Primo è composto da tre camere da letto, disimpegno, bagno e balcone.
- Catastalmente identificato al Foglio 141 Particella 817 Subalterno 1,

L'abitazione, individuata catastalmente al Foglio di mappa 141, particella 817 sub.1, Piano terra-1, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, vani 10,5 rendita euro 433,82, risulta **(Allegati 6)** in visura intestata come di seguito riportato:

- XXXXX XXXXX nato a [REDACTED], Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX, per la piena proprietà.

I diritti sono pervenuti con **Atto Pubblico (Compravendita)** del 11.04.2002 numero 37310 di rep. del notaio Xxxxxx Xxxxxxxx di ACRI, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza il 04.05.2002 ai numeri 9695/7747 la proprietà superficaria delle suddette porzioni immobiliari con i mappali 745 e 754 del foglio 141, passava dalla ARSSA con sede in Cosenza al Sig. XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] il

██████████ Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX e rimanendo la proprietà dell'area all'Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura.

### Quesito n. 1 (identificazione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento consta di un appartamento di civile abitazione disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna, composto al piano terra da: Ingresso soggiorno-pranzo cucina ripostiglio, una camera e bagno e al piano primo da un disimpegno con tre camere da letto, bagno e un balcone.

*Catastalmente è identificato al Foglio 141 Particella 817 Subalterno 1, Piano terra-1, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, vani 10,5 rendita euro 433,82 costruito negli anni 2010, ubicato nel Comune di ACRI (CS), Contrada Ferrante.*

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 (Contrada Ferrante di Acri) rispetto alle principali vie di comunicazione.

Nel fascicolo **Allegati 6** sono contenuti:

- Estratto di Mappa Catastale che consente di individuare la posizione del fabbricato all'interno della cartografia censuaria catastale;
- la planimetria catastale dell'abitazione;
- la visura storica catastale dell'abitazione.

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

#### b- Caratteristiche della zona

L'area nel suo insieme, fa parte di una zonizzazione a forte vocazione agricola individuabile nella Località Ferrante di ACRI, distante dal centro città, caratterizzata dalla presenza di costruzioni rurali risalenti alla fine della seconda metà del secolo scorso, diversificata a macchie di agglomerati di nuove costruzioni e servizi per la collettività. L'immobile (Coordinate GPS 39.4551595 N; 16.4035349 E) è raggiungibile attraverso la SP234 da percorrere verso Nord in direzione Bisignano fino all'incrocio con

la SS660. Quest'ultima deve essere percorsa fino all'incrocio con la strada comunale che conduce alla località Serricella. Da qui all'abitazione, posta lungo la strada si devono percorrere 16,7 Km. La farmacia più vicina si trova nel centro di Acri a circa 14 Km.

### c- Confini

A Nord, sud ed Ovest con area di pertinenza non delimitata fisicamente; a Sud con spazio di isolamento da fabbricato limitrofo, costituito da area di pertinenza non delimitata fisicamente. Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda al fascicolo

**Allegati 3 (Piante quotate).**

### d- Formazione di lotti e frazionamento

L'immobile rappresenta un organismo edilizio funzionale e **non risulta conveniente procedere con frazionamento e suddivisione in lotti**. Nello specifico, **non risulta possibile la suddivisione dell'immobile in più lotti**, in quanto sarebbe troppo oneroso e presenterebbe sicuramente una scarsa proporzione degli ambienti, definiti nella fase di progettazione primordiale dal professionista incaricato, facendo risultare i servizi, non sufficientemente adeguati e consoni, al tipo di abitazione, pensata con la zona giorno al Piano Terra e zona notte al Piano Primo, collegati internamente da una scala.

## **Quesito n. 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 (unità immobiliare monofamiliare) su due livelli fuori terra oltre sottotetto non praticabile, adibita a civile abitazione (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1 e 2**). **La struttura portante dell'edificio** risulta in conglomerato cementizio armato e tamponamento in laterizio intonacato. **Le pareti esterne** intonacate, al momento del sopralluogo, risultano in ottimo stato di conservazione.

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

Appartamento di civile abitazione disposto su due livelli tra loro collegati da scala interna, composto come di seguito specificato:

- Piano Terra - Ingresso (Foto 3,4) e ampio soggiorno-pranzo, una grande cucina (Foto 8), ripostiglio, una camera (Foto 9,10) e bagno (Foto 11);
- Piano Primo - Tre camere da letto (Foto 12-14), disimpegno, bagno (Foto 15, 16) ed un balcone, che si estende lungo tutta la facciata principale, aggettante sopra l'ingresso a mo' di protezione per le intemperie, con accesso da una camera da letto.

Lo stato generale del compendio è ottimo, le rifiniture sono di ottima qualità.

#### c- Superfici calpestabili e commerciali

- La superficie Calpestabile Interna complessiva del Piano Terra è 113,00 mq;
- La superficie Calpestabile Interna complessiva del Piano Primo è 85,00 mq. a cui si aggiungono 13,00 mq di balcone (Allegati 4 - Planimetrie con Superfici).

La superficie calpestabile totale risulta in totale 198,00 mq, più 13,00 di balcone. La corte di pertinenza, ovvero la superficie catastale non occupata dall'immobile, è quantificabile in 317 mq.

La superficie Commerciale, quantificata in 253,00 mq, è stata calcolata come somma della superficie interna comprensiva delle tramezzature e quella delle pareti esterne fino ad un massimo di 30 cm, applicando appositi coefficienti correttivi per le superfici accessorie ( $B_{\text{balconi}}=0,5$ ), 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 nel fabbricato.

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

La struttura portante è del tipo misto, composta da elementi in calcestruzzo armato. I solai sono in laterocemento gettati in opera. Gli infissi esterni alla veneziana oscuranti in

alluminio. Gli infissi interni dello stesso materiale legno si presentano con doppio vetro e taglio termico. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres porcellanato e marmo al piano terra, mentre al piano primo la pavimentazione nelle stanze e il disimpegno e la scala di collegamento dei piani, sono in parquet scuro. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto di riscaldamento è autonomo costituito da caldaia a biomassa e radiatori in alluminio ubicati in ogni stanza. 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 di privati, **non è soggetto ad I.V.A.**

#### **Quesito n. 3 (costruzioni iniziate ante 1967)**

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

#### **Quesito n. 4 (costruzioni iniziate dopo il 1967)**

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti (**Allegati 12, Corrispondenza**) al Comune di ACRI (CS), 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 ACRI è emerso che **il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto di stima, è stato realizzato in base ad un progetto di demolizione e ricostruzione in cemento armato di un fabbricato rurale in muratura, sito in agro di ACRI (CS) contrada Ferrante con i seguenti atti:**

1. Assenso preliminare rilasciato dal Comune di acri il 12/06/2002 protocollo numero 5792 pratica edilizia numero 80;

2. Presentazione del progetto architettonico piante prospetti e sezioni presso il Comune di ACRI protocollo 1529 del 07/10/2002;
3. Attestazione di deposito progetto presso l'ufficio del genio civile di Cosenza del 06/09/2002 protocollo numero 6343 pratica 20022950 classe "A";
4. Dichiarazione di idoneità igienico sanitario da parte del progettista;
5. Accettazione da parte dell'impresa esecutrice dei lavori;
6. Accettazione da parte del collaudatore in corso d'opera;
7. Comunicazione di inizio lavori di fatto iniziati in data 14/10/2002.

Per la realizzazione del manufatto da progetto si è proceduto alla totale demolizione e ricostruzione in cemento armato di un fabbricato rurale in muratura sito in contrada Ferrante di proprietà del signor XXXXX XXXXX richiedente della Concessione Edilizia.

La demolizione del fabbricato insistente sulla particella 745 del foglio 141, ricadente in base al P.R.G. di ACRI in zona agricola di tipo E1, ha permesso, una ricostruzione con un ampliamento di 150 m<sup>3</sup> in relazione alla superficie utile esistente. Parte della documentazione reperita presso l'U.T. di cari è contenuta nel fascicolo **Allegati 7**.

Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto (ricostruita a seguito del rilievo effettuato dal sottoscritto) con gli elaborati facenti parte del progetto presentato e autorizzato, si è potuto constatare che non risulta conforme nelle misure e nella distribuzione planimetrica interna degli spazi. Lo stato di fatto dell'intero immobile, rilevato in fase di sopralluogo e restituito graficamente dal sottoscritto CTU, confrontato con la planimetria presente agli atti in Catasto risulta invece, conforme. Inoltre, dall'esame degli atti pervenuti dal Comune di Acri, sulla base della richiesta inoltrata, (**Allegati 12, Corrispondenza**) seppure presente la lettera d'incarico al professionista, manca la certificazione del Collaudo statico dell'opera, di conseguenza anche la chiusura dei lavori e tutti gli adempimenti ultimi previsti dalla normativa di riferimento, il **D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia**, indispensabili per la sottoscrizione della certificazione della agibilità a firma di tecnico abilitato.

Allo stato attuale per risanare in sanatoria l'immobile, si dovrà presentare una **SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività)**, a firma di un professionista abilitato, con

gli opportuni elaborati progettuali per quantificando in via preliminare unitamente al progetto, una percentuale di decurtazione sul valore commerciale calcolato. Pertanto si è pensato di adottare un **deprezzamento di una percentuale pari al 4% sul valore complessivo**, come calcolato nel paragrafo Quesito n. 9 (Valore di Mercato) a pag. 19, al quale si rimanda per maggiori dettagli.

Dall'esame della situazione urbanistica, **P.R.G. di ACRI, la zona nella quale ricade l'immobile, è individuata come zona agricola di tipo E1, caratterizzate da un notevole frazionamento della proprietà e, da un diffuso inserimento sparso, destinato all'esercizio delle attività agricole. Sono consentite, attraverso intervento diretto, previsto nel PRG, delle abitazioni, su una superficie minima (3.333 mq).**

### **Quesito n. 5 (certificato di destinazione urbanistica)**

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

### **Quesito n. 6 (identificazione catastale)**

Al ventennio si riscontravano al Catasto Terreno le **aree identificate al foglio 141 con il mappale 278 (ex mappale 6) superficie ha. 0.07.70 e col mappale 6 superficie ha. 2. 24. 80.**

**Il mappale 278, con Tabella di Variazione del 24/10/2001, diventava mappale 745 Fabbricato Rurale superficie ha. 0.04.20 e successivamente il tipo mappale del 02/08/2006 diventava mappale 814 Ente Urbano con superficie ha. 0.04.20**

**Il mappale 6, con Frazionamento del 09/01/2002, diventava tra maggior consistenza, mappale 754 con superficie ha. 0.06.84 e con il successivo Tipo Mappale del 02/08/2006 diventava Mappale 816 Ente Urbano con superficie ha. 0.00.27.**

**I suddetti Mappali 814 e 816 con il medesimo Tipo Mappale del 02/08/2006 si accorpavano a formare il mappale 817 Ente Urbano con superficie ha. 0.04.47, per poi quest'ultimo costituirsi in data 08/08/2006 a Catasto Fabbricati subalternato, come evidenziato nel certificato catastale storico ventennale.**

**L'abitazione individuata catastalmente al Foglio 141, Particella 817 Subalterno 1, (Allegati 6) risulta intestata al sig. XXXXX XXXXX nato a [REDACTED],**

Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX per la piena proprietà. Risulta in visura: Piano terra-Piano primo, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, vani 10,5 con rendita euro 433,82. Si ricorda che il sig. XXXXX XXXXX è proprietario per la superficie, ma non per l'area.

Dal confronto della Planimetria catastale con lo stato di fatto attuale rilevato in occasione del sopralluogo. è possibile stabilire che la stessa risulta conforme, (Allegato 3).

### Quesito n. 7 (verifiche sulla titolarità al momento del pignoramento)

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

- Alla data di trascrizione del pignoramento del 20.02.2020, l'unità immobiliare risulta essere di proprietà di XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX (piena proprietà).
- La provenienza del cespite, risulta da un atto di compravendita del 11.04.2002 numero 37310 di rep. del notaio Xxxxxx Xxxxxxxx di ACRI, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza il 04.05.2002 ai numeri 9695/7747; la proprietà superficiale delle suddette porzioni immobiliari con i mappali 745 e 754 del foglio 141, passava dalla ARSSA con sede in Cosenza al Sig. XXXXX XXXXX nato a [REDACTED] Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX, rimanendo all'Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura, la proprietà dell'area.

### Quesito n. 8 (ricostruzione delle trascrizioni, oneri e vincoli)

In seguito a ricerche effettuate anche sulla scorta della documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate (Allegati 8):

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 06.02.2009 numeri 3313/471 a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano codice fiscale 80123490155 contro XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, nonché contro quale debitore non

datore di ipoteca Xxxxx Xxxxxxx nata d [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED] per euro 120.000,00 a garanzia di capitale di euro 80.000,00 di durata 30 anni;

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobile del 20/02/2020 numeri 4561/3566 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano, codice fiscale 10559130967, a carico dell'esecutato sig. XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, fino alla concorrenza di 73.192,94 oltre interessi successivi e spese occorrente;
- Trascrizione del verbale a rettifica di pignoramento immobili del 13.10.2020 numero 23661 / 173063 a favore di XXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano, codice fiscale 10559130967, a carico dell'esecutato Sig. XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, fino alla concorrenza di 73.192,94 oltre interessi successivi e spese occorrente;

Non è stata riscontrata la presenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli ed oneri, ad esclusione del diritto superficario, concesso da ARSSA per 99 anni a partire dalla data di stipula del citato rogito del 11.04.2002.

Il fabbricato non è costituito come condominio e quindi, non vi sono spese condominiali ed in catasto risulta A/7 cioè di natura abitazione in villini. Inoltre, non vi sono spese di gestione e procedimenti in corso (Allegato 1).

### Quesito n. 9 (Valore di Mercato)

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

dei valori di mercato, si è fatto riferimento a **pubblicazioni di agenzia immobiliari** (borsini immobiliari) e **stime sintetiche effettuate dalle stesse agenzie**, con prezzi unitari attribuiti ad unità immobiliari ricadenti nella stessa zona, con caratteristiche comparabili con le unità oggetto di stima. Il valore medio unitario,  $V_{unit.}$  alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale, alla superficie, è stato posto pari a **700,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*). La Superficie commerciale è stata calcolata come quella calpestabile aumentata di quella relativa alle pareti fino allo spessore di **30 cm**, oltre a quella dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a **0,5**:

$$S_{comm., P96353} = 253,00 \text{ mq.}$$

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

$$V_{comm} = S_{comm., P84751} \times V_{unit} \times Depr_{Abusi} = 230,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} - 4\% = \\ = \text{€ } 170.210,88$$

$$V_{loro,comm. P14151} \approx \text{€ } 170.000,00$$

Il valore del diritto di superficie come si configura come diritto di proprietà temporaneo e, di conseguenza, si basa sull'attuale valore di mercato dell'immobile moltiplicato per un indice proporzionale al tempo di durata della cessione. Il diritto di superficie si estende per 99 anni a partire dalla data di della stipula. L'indice si calcola come rapporto tra il tempo rimanente dalla data di stima e tempo complessivo di validità del diritto superficiario indicato nell'atto di concessione (**Nota di trascrizione richiesta all'Agenzia delle Entrate in Allegati 10**).

Poiché la stipula è avvenuta il 2002, la durata è di 99 anni e la stima viene effettuata nel 2021, il tempo residuo di godimento del diritto è quantificabile in 80 anni. In percentuale il valore venale del godimento corrisponde al 80% del valore complessivo della cessione.

$$V_{comm P81751} = V_{loro,comm. P14151} * 80\% = \text{€ } 136.168,70$$

$$V_{comm P81751} \approx \text{€ } 136.00,00$$

Si applica inoltre 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:

Vendita. P963S3 = 115.743,40 ≈ € 116.000,00

### Quesito n. 10 (Suddivisione in più lotti)

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

### Quesito n. 11 (Occupazione, vincoli ed oneri, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo la Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, separata dal Sig. XXXXX XXXXX con sentenza parziale del 23.2.2018, veniva pronunciata la separazione personale delle parti, divenuta definitiva (Sentenza n. 1900/2019 pubblicata il 27/09/2019-RG n.3947/2016) ha espressamente dichiarato di utilizzare l'immobile quale "abitazione principale ed unica" e che "sono presenti figli minorenni", diventando **assegnataria dell'immobile coniugale**, al momento della separazione giudiziale **(Allegato 1) avvenuta in data 27.09.2019, quindi prima della trascrizione del pignoramento del 20.02.2020 con rettifica del 13.10.2020 (Allegati 2).**

Il sottoscritto C.T.U. ha inoltrato apposita richiesta all'Agenzia delle Entrate di Cosenza **(Allegati 10)** per verificare la presenza di eventuali contratti di locazione.

In data 11.03.2021 con Prot. AGE DP Cosenza n. 15946 del 08/02/2021 è stata rilasciata **attestazione (Allegato 10)** in base alla quale presso l'Agenzia delle Entrate **non risultano registrati contratti** di locazione registrati riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, ad esclusione del diritto superficario, concesso da ARSSA per 99 anni a partire dalla data di stipula del citato rogito del 11.04.2002.

### Quesito n. 12 (procedure espropriative)

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

### Quesito n. 13 (Planimetrie e foto)

Si rimanda a quanto specificato ai paragrafi Quesito n. 2 (Descrizione dei beni oggetto di stima) a pag. 13 e Quesito n. 9 (Valore di Mercato) a pag. 19. Le planimetrie di rilievo sono associate ai seguenti allegati: **Allegato 3.1** Planimetria di rilievo, **Allegato 3.2** Planimetria con difformità rilevate; **Allegato 4** Planimetria con superfici Allegato 4; **Allegato 5**, documentazione fotografica.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pag. 22  
RISPOSTE AI QUESITI  
Perizia giudiziaria di stima dei beni pignorati  
Proc. 08/2020 R.G.E.I.

## Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

**Immobile di civile abitazione su due livelli nel Comune di ACRI (CS),  
in contrada Ferrante, in catasto al  
Foglio 141 part. 817 sub. 1**

**Descrizione sintetica.** Piena proprietà di immobile di civile abitazione su due livelli (villetta monofamiliare) nel Comune di ACRI, in contrada Ferrante, disposto su due Piani, collegati tra loro da una scala interna. Il Piano Terra risulta essere composto da: ingresso, soggiorno pranzo cucina ripostiglio una camera e bagno. Il Piano Primo è composto da tre camere da letto, disimpegno, bagno e balcone. Lo stato generale è ottimo, le rifiniture sono di ottima qualità.

**Differenze di identificativi.** L'identificazione catastale (Foglio, Particella, Subalterno) del bene è corretta e ne consente una univoca individuazione.

**Dati catastali.** Foglio 141 Particella 817 Subalterno 1, Piano terra-1, Zona Censuaria 2, Categoria A/7, Classe 1, vani 10,5 rendita euro 433,82 (**Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6**). Da visura risulta piena proprietà in ditta al sig. XXXXX XXXXX piena proprietà come risultante da Visura catastale. In realtà il sig. XXXXX XXXXX è titolare del diritto di superficie per 99 anni a partire dal 2002, giusto rogito del 11.04.2002 numero 37310 di rep. del notaio Xxxxx Xxxxxxx di ACRI, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza il 04.05.2002 ai numeri 9695/7747.

**Superfici.** La superficie Calpestabile Interna complessiva è 198,00 mq, cui si aggiungono 13,00 mq di balcone (**Allegati 4 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 253,00 mq.

**Valore.** € 116.000,00, avendo già detratto i costi ipotizzati per la regolarizzazione urbanistica ed una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

**Proprietà.** l'unità immobiliare è di (piena proprietà), del sig. XXXXX XXXXX, nato a [redacted] Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX, in forza di un Atto Pubblico (Compravendita) del 11.04.2002 numero 37310 di rep. del notaio Xxxxx Xxxxxxx di ACRI, trascritto presso l'agenzia del territorio di Cosenza il 04.05.2002 ai numeri 9695/7747.

**Si specifica che:** la proprietà superficaria delle suddette porzioni immobiliari con i mappali 745 e 754 del foglio 141, passava dalla ARSSA con sede in Cosenza al Sig. XXXXX XXXXX nato a [redacted] Cod. Fisc. XXX XXX XXXX XXXX, rimanendo all'ARSSA (Agenzia Regionale Sviluppo e Servizi in Agricoltura), la proprietà dell'area stessa.

**Elenco formalità pregiudizievoli.** Dalla documentazione art. 567 comma 2 c.p.c. è emerso che non è gravata nel ventennio da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle sottoindicate (Allegati 8):

- Iscrizione di ipoteca volontaria del 06.02.2009 numeri 3313/471 a favore di Barclays Bank PLC con sede in Milano codice fiscale 80123490155 contro XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, nonché contro quale debitore non datore di ipoteca Xxxxx Xxxxxxx nata a [redacted] con codice fiscale [redacted] per euro 120.000,00 a garanzia di capitale di euro 80.000,00 di durata 30 anni;
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobile del 20/02/2020 numeri 4561/3566 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano, codice fiscale [redacted] 7, a carico dell'esecutato sig. XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, fino alla concorrenza di 73.192,94 oltre interessi successivi e spese occorrente;
- Trascrizione del verbale a rettifica di pignoramento immobili del 13.10.2020 numero 23661 / 173063 a favore di XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXX con sede a Milano, codice fiscale [redacted] a carico dell'esecutato Sig. XXXXX XXXXX, sopra generalizzato, fino alla concorrenza di 73.192,94 oltre interessi successivi e spese occorrente;

**Vincoli.** Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione del diritto superficario, concesso da ARSSA per 99 anni a partire dalla data di stipula del citato rogito del 11.04.2002.

**Provvedimento di assegnazione della casa coniugale.** L'immobile pignorato è stato oggetto assegnazione coniugale al momento della separazione giudiziale alla Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, separata dal Sig. XXXXX XXXXX con Sentenza definitiva del 2019 (Allegati 12) antecedente al pignoramento.

**Occupazione.** In occasione del sopralluogo la Sig.ra Xxxxxx Xxxxxx, separata dal Sig. XXXXX XXXXX (Sentenza definitiva n. 1900/2019 pubblicata il 27/09/2019 -RG n.3947/2016-) ha espressamente dichiarato di utilizzare l'immobile quale "abitazione principale ed unica", che "sono presenti figli minorenni" e di essere assegnataria dell'immobile coniugale al momento della separazione giudiziale. **(Allegato 1)**

**Importo spese di gestione e manutenzione.** Il fabbricato non è costituito come condominio e non vi sono spese condominiali, spese di gestione e procedimenti in corso sull'abitazione.

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

Rende, 12.06.2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Xxxx Xxxx