

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA GIUDIZIARIA

stima dei beni pignorati

Proc. n. 39/2025 R. Esec.

Promossa da

XXX XXXX XXXX X.X.X.

contro

XXXXXXXX XXXXXXXX

G.E. Dott.ssa Xxxxxxx Xxxxxxxx

Il C.T.U.

Arch. Xxxxxxx Xxxxxxxx

Indice

Indice.....	2
PREMESSA	4
Svolgimento delle Operazioni Peritali.....	8
RISPOSTE AI QUESITI.....	9
Quesito 1 - Attività preliminari (informazioni generali)	9
1.1 Informazioni relative ai diritti sugli immobili	9
1.2 Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.	10
Quesito 2 - Formalità pregiudizievoli di tutti gli immobili.....	10
Formalità pregiudizievoli	10
A. Abitazione in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 7	11
Quesito A.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.)	11
Quesito A.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	12
Quesito A.3 (Acquisizione documentale).....	13
Quesito A.4 (Descrizione del bene).....	13
Quesito A.5 (conformità della descrizione).....	16
Quesito A.6 (differenziata catastali).....	16
Quesito A.7 (utilizzazione urbanistica prevista).....	17
Quesito A.8 (conformità urbanistica)	17
Quesito A.9 (vendita in lotti)	18
Quesito A.10 (pignoramento pro quota)	18
Quesito A.11 (Occupazione, eventuale locazione).....	19
Quesito A.12 (coniuge separato).....	19
Quesito A.13 (vincoli).....	19
Quesito A.13-bis (oneri condominiali).....	19
Quesito A.14 (Valore di Mercato)	19
B. Magazzino (Soffitta) in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 5.....	20
Quesito B.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.).....	20
Quesito B.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	21
Quesito B.3 (Acquisizione documentale).....	22
Quesito B.4 (Descrizione del bene)	23
Quesito B.5 (conformità della descrizione).....	26
Quesito B.6 (differenziata catastali).....	26
Quesito B.7 (utilizzazione urbanistica prevista)	26
Quesito B.8 (conformità urbanistica)	26
Quesito B.9 (vendita in lotti)	27
Quesito B.10 (pignoramento pro quota)	27
Quesito B.11 (Occupazione, eventuale locazione)	28
Quesito B.12 (coniuge separato)	28
Quesito B.13 (vincoli)	28
Quesito B.13-bis (oneri condominiali)	28
Quesito B.14 (Valore di Mercato)	29
C. Terreno agricolo in Bisignano (CS), Foglio 17 particella 662	30
Quesito C.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.).....	30
Quesito C.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli).....	31
Quesito C.3 (Acquisizione documentale).....	31
Quesito C.4 (Descrizione del bene)	32
Quesito C.5 (conformità della descrizione).....	34

Quesito n. C.6 (differmità catastali).....	34
Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista).....	35
Quesito C.8 (conformità urbanistica).....	35
Quesito C.9 (vendita in lotti).....	35
Quesito C.10 (pignoramento pro quota).....	36
Quesito C.11 (Occupazione, eventuale locazione).....	36
Quesito C.12 (coniuge separato).....	36
Quesito C.13 (vincoli)	36
Quesito C.13-bis (oneri condominiali)	36
Quesito C.14 (Valore di Mercato).....	37
Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)	37
Lotto 1 - Abitazione in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6, in catasto al Foglio 37 part. 626 sub. 7	37
Lotto 2 - Magazzino (Soffitta) in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6 , in catasto al Foglio 37 part. 626 sub. 5.....	39
Lotto 3 - Terreno agricolo in Bisignano (CS), Centro Storico, in catasto al Foglio 37 particella 662.....	40
Lotto X1 - Abitazione, magazzino e terreno agricolo antistante in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6	42
Allegati.....	45
1 - Verbale di sopralluogo	45
2 - Contesto Urbanistico e Territoriale.....	46
3 - Planimetria di Rilievo e mappe terreni	47
4 - Planimetria con superfici e Tabelle di Valutazione dei terreni.....	48
5 - Documentazione fotografica.....	49
6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura)	50
7 - Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità, Cert. di dest. Urb.)	51
8 - Documentazione art. 567 c.p.c. (Relazione Notarile).....	52
9 - Documentazione Ufficio Anagrafe	53
10 - Attestazione Agenzia delle Entrate.....	54
11 - Corrispondenza/Varie.....	55

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa XXXXXXXX XXXXXXXX ha conferito, con nomina del **24 Giugno 2022**, al sottoscritto **Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX**, con studio tecnico in via Brodolini n. 16 a Rende (CS), l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio, nella procedura d'espropriazione immobiliare n. 110/2021 R.E. promossa da **XXX XXXX XXXX X.X.X.** contro **XXXXXXXX XXXXXXXX**.

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

1. **verifichi**, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art. 567, 2º comma cod. proc. civ. (**estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni** relative all'immobile pignorato effettuate nei **venti anni anteriori** alla trascrizione del pignoramento, oppure **certificato notarile** attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando** immediatamente al giudice **quelli mancanti o inidonei** (in particolare, controlli la sussistenza della **trascrizione del titolo di provenienza** in favore dell'esecutato - riscontrando, in ipotesi di acquisto per **successione ereditaria**, la **trascrizione dell'atto di accettazione espresso o tacito e la trascrizione del titolo di acquisto in favore del defunto** - e la corrispondenza tra il diritto di sua spettanza ed il diritto oggetto di pignoramento). Ove il tecnico ravvisi l'incompletezza della documentazione ipocatastale in atti:
 - a) se l'incompletezza constatata riguardi tutti i beni pignorati, l'esperto informerà immediatamente il giudice dell'esecuzione, interrompendo ogni attività fino a nuova disposizione di quest'ultimo;
 - b) se l'incompletezza constatata riguardi solo alcuni dei beni pignorati, l'esperto ne informerà comunque immediatamente il giudice dell'esecuzione, ma procederà frattanto alla redazione della perizia con riferimento ai residui beni per cui la documentazione sia valida e completa (dando atto in perizia della trasmmissione degli atti al giudice con riferimento ai beni non stimati, per cui sia stata ravvisata l'incompletezza della documentazione ipocatastale);
2. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'**elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli** gravanti sui beni pignorati (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento, fondo patrimoniale); qualora risultino altre procedure esecutive gravanti sul medesimo l'esperto ne verificherà lo stato in cancelleria, riferendo immediatamente al giudice dell'esecuzione qualora le predette procedure esecutive non siano estinte;
3. **acquisisca**, ove non depositate, le **mappe censuarie** che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i **certificati di destinazione urbanistica dei terreni** di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisisca e depositi, in ogni caso, aggiornate visure catastali ed ipotecarie per immobile e per soggetto (a favore e contro), queste ultime in forma sintetica ed integrale, riferite almeno al ventennio antecedente la data di conferimento dell'incarico, segnalando eventuali discrasie tra le risultanze delle stesse all'esito di accurato controllo incrociato;

4. **descrivendo, previo necessario accesso, l'immobile** pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;
5. **accertando la conformità tra la descrizione attuale del bene** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
6. **rilevando le eventuali difformità o mancanze** nella documentazione catastale LIMITANDOSI a descrivere le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ed a quantificare in via sommaria il costo per la correzione o redazione delle planimetrie o per l'accatastamento;
7. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
8. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa

eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati - previa detrazione - nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi):

- a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso;
 - b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;
9. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione; il frazionamento di singoli cespiti ai fini della formazione di più lotti sarà possibile solo ove consenta una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni e solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione. In presenza delle predette condizioni, l'esperto provvederà alla redazione del frazionamento e all'identificazione dei nuovi confini dei beni frazionati, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
10. dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile o meno in natura e a quali condizioni. A questo punto:
 - a) nel caso si tratti di quota indivisa, l'esperto fornirà la valutazione tanto dell'intero, quanto della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise;
 - b) in caso di divisibilità in natura, l'esperto indicherà i costi per un eventuale frazionamento, a cui provvederà solo in caso di autorizzazione del giudice dell'esecuzione all'esito di udienza ex art. 569 c.p.c. (posto che la divisione in natura, ai sensi dell'art. 600 cpc, postula la richiesta del creditore pignorante ovvero dei comproprietari). Ove riceva la predetta autorizzazione, l'esperto provvederà alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro;
11. accerti se l'immobile è libero o occupato, indicando compiutamente le generalità delle persone che eventualmente occupano il bene, il loro rapporto con l'esecutato e il titolo dell'occupazione; a questo punto, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso abbia o meno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene. In ogni caso l'esperto determinerà il valore locativo del bene, esprimendo una valutazione di congruità sul canone pattuito in eventuali contratti di locazioni opponibili alla procedura;
12. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
13. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

- alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di **vincoli o oneri di natura condominiale** (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'**esistenza di diritti demaniali** (di superficie o servitù pubbliche), o censi, livelli o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
13. bis. indichi l'importo annuo delle **spese fisse di gestione o di manutenzione**, eventuali **spese straordinarie già deliberate** anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni** anteriori alla data della perizia, sul corso di **eventuali procedimenti giudiziari** relativi al bene pignorato;
 14. determini il **valore dell'immobile** con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come **opponibili alla procedura esecutiva** i soli **contratti di locazione** e i provvedimenti di **assegnazione al coniuge** aventi **data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento** (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'**abbattimento forfetario pari al 15%** del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni, nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;
 15. riporti in apposito **foglio "riassuntivo" a parte**, con assoluta precisione, essendo dati da riportare nell'ordinanza di vendita: - la descrizione sintetica dei lotti con relativi dati catastali e rezzo base; - per ciascun lotto la natura (piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.) e la titolarità giuridica del diritto oggetto del pignoramento; - se il lotto è pignorato solo pro quota la consistenza della quota ed il suo prezzo base.

Nelle conclusioni, inoltre, evidenzi in via riassuntiva eventuali problematiche riscontrate nei quesiti da 1 a 14).

Il Giudice, inoltre, ha disposto che il perito:

1. **riferisca i risultati delle indagini** svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e redigendo per ciascun bene oggetto del pignoramento l'elaborato;
2. **depositi, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza** fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 cod. proc. civ., il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati e del predetto foglio riassuntivo, esclusivamente mediante deposito su PCT (contenente **relazione scritta, foglio "riassuntivo" in formato Microsoft word**, oltre tutti gli allegati, nonché **relazione destinata alla pubblicazione su internet con oscuramento** dei nominativi dei soggetti a qualsiasi titolo coinvolti nelle operazioni di stima). La relazione, in particolare, va presentata su supporto informatico in formato testo (o Word per Windows®) e in formato "pdf" (Adobe Acrobat) o

equivalente. E' indispensabile che anche le fotografie siano fornite in formato digitale. All'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché e l'ulteriore documentazione acquisita nell'espletamento dell'incarico, nonché quella indicata come necessaria nei quesiti posti in sede di conferimento dell'incarico. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo con la descrizione, il prezzo di stima e gli identificativi catastali dei beni periziatati, da utilizzarsi poi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

3. **invii nello stesso termine l'elaborato a mezzo di posta elettronica certificata al creditore procedente e ai creditori intervenuti, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti; la relazione va inviata al debitore, anche se non costituito (in tale ultima ipotesi l'invio va effettuato per posta ordinaria all'indirizzo di residenza in atti), ed al custode eventualmente nominato, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;**
4. **entro 5 giorni prima dell'udienza depositi nota di chiarimento in caso di osservazioni delle parti all'elaborato o nota in cui dia conto che nessuna osservazione gli è pervenuta;**
5. **nel caso in cui pervengano osservazioni, intervenga all'udienza fissata ex art. 569 cod. proc. civ. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere al giudice eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;**
6. **alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");**
7. **alleghi alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita (tali allegati dovranno risultare anche nella copia "informatica");**
8. **segnali tempestivamente al giudice dell'esecuzione (o al custode diverso dal debitore se già nominato) ogni ostacolo all'accesso.**

Svolgimento delle Operazioni Peritali

Dopo un attento studio del fascicolo d'ufficio, 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. ha formulato richieste presso gli uffici competenti (Agenzia delle Entrate di Cosenza, Comune di Bisignano) 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 24.06.2025 (**Allegati 11**). È stata quindi controllata la presenza agli atti della Certificazione Notarile (**Allegato 8**), nonché delle Visure storiche Catastali, che sono state richieste all'Agenzia delle Entrate (**Allegati 6**), verificata la corrispondenza degli identificativi univoci degli immobili oggetto della procedura.

Espletate le attività iniziali è stata inviata alle parti comunicazione di sopralluogo per lo svolgimento delle operazioni peritali, fissato per il giorno **24 Luglio 2025 alle ore 9:30** (**Allegati 11 - Corrispondenza**).

Il sopralluogo è stato regolarmente effettuato e le operazioni peritali si sono svolte alla presenza della sig.ra [REDACTED] (madre della debitrice sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX). Al termine del sopralluogo è stato redatto apposito verbale, sottoscritto dai presenti (**Allegato 1**). Si precisa per completezza che non è stato possibile accedere a tutti i vani costituenti la soffitta, a causa della rottura di una porta di accesso al terrazzo.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito 1 - Attività preliminari (informazioni generali)

1.1 Informazioni relative ai diritti sugli immobili

Gli immobili oggetto della procedura, i cui dati sono corretti negli atti di pignoramento, sono univocamente identificati catastalmente come di seguito indicato (**Fascicolo Allegati 6**):

1. abitazione cat. A/3 in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone, Foglio 37, Particella 626 Sub. 7;
2. magazzino cat. C/2 in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone, Foglio 37, Particella 626 Sub. 5;
3. terreno in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone, Foglio 37, Particella 662.

Tutti i beni Risultano come da visure storiche (**Allegati 6**) attualmente intestati a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1000/1000.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto specificato nella descrizione di ogni singolo bene oggetto della procedura (A. Abitazione in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 7 a pag. 11; B. Magazzino (Soffitta) in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 5 a pag. 20; C. Terreno agricolo in Bisignano (CS), Foglio 17 particella 662 a pag. 30)

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

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**), la documentazione ipocatastale (**Allegati 8**) e catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, le planimetrie e le visure 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, ma è stata integrata con ulteriore documentazione (visure storiche ed ipocatastali) come da indicazioni dei quesiti posti dal Giudice.

Per ulteriori dettagli si rimanda a quanto specificato nella descrizione di ogni singolo bene oggetto della procedura (A. Abitazione in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 7 a pag. 11; B. Magazzino (Soffitta) in Bisignano (CS), Foglio 37 part. 626 sub. 5 a pag. 20; C. Terreno agricolo in Bisignano (CS), Foglio 17 particella 662 a pag. 30)

Il trasferimento degli immobili del debitore eseguito, trattandosi di beni detenuti da soggetto privato **non è soggetto ad I.V.A.**, pertanto è applicabile l'imposta di registro. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, che ha rilasciato in data 26/08/2025 attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura.

Quesito 2 - Formalità pregiudizievoli di tutti gli immobili

Formalità pregiudizievoli

A seguito delle ricerche effettuate è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

A. Abitazione in Bisignano (CS), Foglio 37

part. 626 sub. 7

Quesito A.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.)

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**), la documentazione ipocatastale (**Allegati 8**) e catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, le planimetrie e le visure 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, ma è stata integrata con ulteriore documentazione (visure storiche ed ipocatastali) come da indicazioni dei quesiti posti dal Giudice.

Si specifica in merito che:

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativi od originario trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non è stato depositato l'estratto catastale storico. Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiederlo per tutti gli immobili oggetto della procedura (**Allegati 6**);
- il **bene oggetto della procedura**, ubicato in Bisignano (CS) ed individuato in catasto al Foglio 37 particella 626 subalterni 7 (abitazione), è di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà. Tali diritti sono pervenuti con **atto di compravendita** del

07/10/2009 rep.38928/16241 per notaio Dott. XXXXX XXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).

- Precedentemente il bene era di proprietà dei sig.ri XXXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e XXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ai quali era pervenuto con atto pubblico per notaio dott.ssa XXXXX XXXXXXXX del 16/05/1959 registrato ad Acri il 04/06/1959 al n. 535.

Quesito A.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

A seguito delle ricerche effettuate è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalerni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalerni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Si precisa che con Variazione catastale del 02/07/2013 Pratica n. CS0133013 in atti dal 02/07/2013, successiva IPOTECA VOLONTARIA del 14/10/2009, la proprietaria ha depositato atto di aggiornamento catastale avente causale Fusione-Ristrutturazione-Variazione di toponomastica (n. 21585.1/2013). Con tale atto di aggiornamento sono stati soppressi i subalerni 2,3,4 e 6 (bene comune non censibile), costituendo contestualmente il subalterno 7 (abitazione oggetto di pignoramento). Tutte le visure

catastali storiche ed ipocatastali, relative agli immobili oggetto della procedura, sono state richieste e sono disponibili rispettivamente nei fascicoli **Allegati 6** ed **Allegati 8**.

Quesito A.3 (Acquisizione documentale)

In data 16/07/2025 è stata inviata a mezzo PEC Richiesta di documentazione al Comune di Bisignano, Ufficio Urbanistica (**Allegati 11**).

In data 27/08/2025 è pervenuta al CTU la documentazione urbanistica richiesta (**Allegati 7**). Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito A.8 (conformità urbanistica) a pag. 17.

In data 06/08/2025 è stata inviata a mezzo PEC la Richiesta di verifica per la presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate (**Allegati 11**), ad integrazione con pagamento F24 di precedente PEC del 16/07/2025.

L'Agenzia delle Entrate, in data 26/08/2025 ha rilasciato attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale non risultano contratti di locazione registrati riguardanti gli immobili oggetto della procedura.

Per quanto riguarda la documentazione catastale ed ipocatastale, Sono stati acquisiti i seguenti documenti (**Allegati 6**):

- estratto di mappa catastale;
- visura storica catastale;
- visura ipocatastale immobile;
- visura ipocatastale nominativa della proprietaria.

Trattandosi di abitazione censita nel Catasto urbano, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito A.4 (Descrizione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è una abitazione su tre livelli, costituita dalla porzione di un fabbricato di costruzione risalente presumibilmente alla prima metà del '900, ubicata **nel Centro Storico del Comune di Bisignano (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 rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastralmente risulta identificato Foglio di mappa 37, particella 662 sub.7, Cat. A/4 Abitazione di tipo economico, Consistenza 11 Vani, Superficie Catastale 324 mq.

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 nella quale è ubicato l'immobile, nel suo insieme, fa parte del Centro Storico di Bisignano, nelle immediate vicinanze del Municipio e dell'antistante Piazza Castello. L'immobile (**Coordinate GPS 39.5140309 N, 16.2875063 E**) è raggiungibile dall'autostrada uscita Torano Scalo - Bisignano, da cui dista 10,5 Km, percorrendo Via Nazionale (SP241) in direzione Bisignano (Est), poi la bretella di comunicazione che si allaccia alla SP 239 fino allo Stadio Comunale. Successivamente di imbocca Via Moccone e la Tangenziale fino alla confluenza con Viale Piemonte: qui si svolta a sinistra e si segue Via Piemonte e Viale Roma fino alla Via dei Liutai. L'immobile non è raggiungibile in auto, in quanto ubicato tra i vicoli del Centro Storico.

In relazione alla distanza dagli agglomerati urbani principali, l'immobile dista circa 37 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia e gli istituti scolastici, nonché le attività commerciali più vicine si trovano nelle immediate vicinanze. Il centro commerciale più vicino è il "Fullone", ubicato nell'omonima località di San Marco Argentano, da cui dista circa 22 Km.

c- Confini

A Nord con fabbricato in aderenza, a Sud ed Est con terreno libero dal quale è separato dalla corte di pertinenza esclusiva, ad Ovest con piccola striscia di corte di pertinenza di

altro fabbricato. Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetria si rimanda al fascicolo **Allegati 3.1, 3.2, 3.3 (Piante quotate)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito A.9 (vendita in lotti) a pag. 18.

e- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica su quattro livelli fuori terra (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1-2**). La struttura portante dell'edificio in muratura di pietra e mattoni. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco in buone condizioni.

f- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

L'abitazione dispone di accessi plurimi sui lati Est ed Nord (**Foto 1-2**) e di una corte di pertinenza esterna recintata (**Foto 2-4**). Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare al Piano Terra un ingresso con scala e ripostiglio sottoscala (**Foto 5-6**) bagno (**Foto 7-8**), stireria, legnaia e ripostiglio; al Piano Primo tre stanze da letto (**Foto 9-12, 15-16**) ed un bagno (**Foto 13-14**). Sono presenti tre balconi, uno per ogni stanza da letto, tutti con affaccio ad Est sulla corte di pertinenza. Al piano Secondo si trovano un soggiorno e sala Pranzo (**Foto 17-19**), la scala di accesso a rampa unica dal piano inferiore e dall'ingresso esterno a Nord (**Foto 20**), la scala a doppia rampa che consente l'accesso ai piani inferiori ed alla soffitta (**Foto 21**), un bagno (**Foto 22**), cucina (**Foto 23**). Sono presenti due balconi con affaccio ad ovest sulla corte di pertinenza e vista sulle colline e sugli edifici limitrofi (**Foto 24-26**). L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, con rifiniture di buona qualità installate recentemente.

g- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 251,25 mq; all'esterno è presente una corte esclusiva di 230 mq circa, di cui 165 recintati. Sono presenti complessivamente 14,30 mq di balconi (**Allegati 4.1 - Planimetrie con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in 313,22 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 ($C_{balconi}=0,5$; $C_{corte}=0,15$; $C_{seminterrato}=0,65$), 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.

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

Non sono state individuate parti comuni.

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

La struttura portante è costituita da muratura portante in pietra e mattoni. I solai sono in laterocemento gettati in opera ed in legno con manto in tegole. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio ed oscuranti in pvc. Gli infissi interni sono in legno. La pavimentazione interna è in piastrelle di gres. La tramezzatura interna è in laterizio intonacato. L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia murale posta al piano interrato e radiatori posti nelle varie stanze. 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.

I- 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 A.5 (conformità della descrizione)

I dati identificativi del bene sono corretti e lo stesso risulta correttamente descritto negli atti di causa.

Quesito A.6 (differenze catastali)

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto, è emersa la presenza di alcuni errori di rappresentazione di minima entità, segnalati nella documentazione grafica di rilievo (**Allegato 3.1**). In particolare nella porzione relativa al Piano Terra, **non sono stati rappresentati la porta di accesso alla cantina al piano terra**,

la piccola porzione di fabbricato che costituisce l'ingresso antistante il vano scala centrale, la finestra del vano a destra della scala. Inoltre la finestra del bagno è rappresentata come porta. Per la sola correzione degli errori di rappresentazione (qualora gli stessi non rappresentino variazioni urbanistiche significative al titolo edilizio), dovrà essere presentato atto di aggiornamento DOCFA, da eseguirsi a seguito di un rilievo dell'immobile, con un impegno di spesa stimabile in € 650,00, di cui 70 per tributi catastali.

Quesito A.7 (utilizzazione urbanistica prevista)

In base al PSC (Piano Strutturale Comunale), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19 febbraio 2021, il terreno ricade in **zona Centro Storico**.

Quesito A.8 (conformità urbanistica)

La costruzione del fabbricato, considerata la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati, è iniziata presumibilmente prima del 1967.

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti al Comune di Bisignano, per verificare la presenza di pratiche attinenti alla materia urbanistica, relative a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Bisignano con nota del 28/08/2025 (**Allegati 7**), ha comunicato che "... negli Atti in Archivio del Comune di Bisignano (CS) non sono stati rinvenuti, attualmente, Atti e documenti a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, riconducibili all'immobile ...".

In base a quanto indicato nel RUE (Regolamento Edilizio Urbanistico) facente parte del citato PSC, le aree del Centro Sorico è costituito dal tessuto urbano storico principale che riveste valore storico, artistico e documentario. In tale sotto ambito sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione, nel rispetto delle presenti norme. In quanto zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo Unitario con valenza di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della suddetta legge, di iniziativa pubblica o privata. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero (PdR) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto

previsto dall'art. 49 della LR 19/2002. Qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere modificate le partizioni e le bucature dei prospetti e non possono essere realizzati balconi;
- nel rivestimento murario deve essere utilizzato intonaco a calce trattato a frattazzo.
- non è mai consentito l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
- fino all'approvazione di uno specifico piano del colore (che potrà essere redatto anche indipendentemente dal PdR), il colore della tinteggiatura esterna deve essere effettuata con colorazioni tenui e monocromatiche, deve rispettare le colorazioni tradizionali locali e deve essere estesa a tutte le facciate dell'unità edilizia. La medesima tinteggiatura si intende estesa anche agli eventuali annessi compresi nell'area di pertinenza dell'unità edilizia;
- non è mai consentito l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo o alluminio. È consentito l'impiego di infissi in alluminio smaltato, di PVC, in legno, finiti al naturale o verniciati e in legno-alluminio, in colorazioni tradizionali e locali, in armonia con le finiture e colorazioni della facciata;
- i manti di copertura dei tetti a falde inclinate devono essere in tegole di laterizio tipo coppo tradizionale o portoghese. Non è ammessa la modifica del manto di copertura né la trasformazione in terrazzi praticabili;
- è consentita la apertura di lucernari sui tetti a falde inclinate ma in misura non superiore al 20% della superficie del tetto;
- le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame e collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio.

In assenza di PdR non è mai ammesso l'incremento del V o della SUL esistenti.

Quesito A.9 (vendita in 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. Inoltre sarebbero necessari interventi di revisione ed integrazione degli impianti, con costi non proporzionali e giustificabili in relazione all'eventuale aumento delle probabilità di vendita per frazionamento della superficie commerciale in più lotti. Tuttavia è possibile creare un lotto unico con il terreno part. 662 e la soffitta sub. 5. Quest'ultima non risulta separabile fisicamente dal resto dell'immobile, in quanto accessibile solo attraverso la scala centrale che collega tutti i piani. Per le caratteristiche del lotto si rimanda al paragrafo Lotto X1 - **Abitazione**, magazzino e terreno agricolo antistante in **Bisignano (CS)** a pag. 42, lasciando al Giudice la scelta sulla tipologia di vendita (singola o cumulativa) dei beni.

Quesito A.10 (pignoramento pro quota)

L'abitazione non risulta pignorata pro quota.

Quesito A.11 (Occupazione, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è risultato occupato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED]

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione).

Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto della dinamicità del mercato della zona e dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 650,00.

Quesito A.12 (coniuge separato)

Non è emersa la presenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito A.13 (vincoli)

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito A.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 17.

Quesito A.13-bis (oneri condominiali)

Quesito non pertinente non trattandosi di porzione di fabbricato condominiale.

Quesito A.14 (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 ed alla superficie complessiva, è stato posto pari a **800,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*) e dalla pratica ed esperienza professionale maturata. La Superficie commerciale è stata calcolata partendo da quella calpestabile aumentata della superficie occupata dalle pareti fino allo spessore di 30 cm, aggiungendo infine la superficie dei balconi computata con coefficiente correttivo pari a 0,5:

$$S_{comm.} = 626 \text{ sub. 7} = 313,22 \text{ mq.}$$

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

$$V_{comm.} = S_{comm.} \times V_{unit.} - \text{Agg. Catastale} = \\ = 159,47 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} - 650,00 \text{ €} = \text{€ 249.926,40}$$

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:

$$V_{vendita.} = 249.926,40 \times 0,85 \approx \text{€ 210.000,00}$$

B. Magazzino (Soffitta) in Bisignano
(CS), Foglio 37 part. 626 sub. 5

Quesito B.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.)

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**), la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, le planimetrie e le

visure 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, ma è stata integrata con ulteriore documentazione (visure storiche ed ipocatastali) come da indicazioni dei quesiti posti dal Giudice.**

Si specifica in merito che:

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativi od originario trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- **non è stato depositato l'estratto catastale storico.** Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiederlo nuovamente **per tutti gli immobili oggetto della procedura (**Allegati 6**):**
- **il bene oggetto della procedura**, ubicato in Bisignano (CS) ed individuato in catasto al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 (soffitta), è **di proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà.** Tali diritti sono pervenuti con **atto di compravendita del 07/10/2009 rep.38928/16241** per notaio **Dott. XXXXX XXXXXXXX trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).**
- **precedentemente il bene era di proprietà dei sig.ri XXXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e XXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ai quali erano pervenuti con atto pubblico per notaio dott.ssa XXXXX XXXXXXXX del 16/05/1959 registrato ad Acri il 04/06/1959 al n. 535.**

Quesito B.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

A seguito delle ricerche effettuate è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra

XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Si precisa che con Variazione catastale del 02/07/2013 Pratica n. CS0133013 in atti dal 02/07/2013, successiva IPOTECA VOLONTARIA del 14/10/2009, la proprietaria ha depositato atto di aggiornamento catastale avente causale Fusione-Ristrutturazione-Variazione di toponomastica (n. 21585.1/2013). Con tale atto di aggiornamento sono stati soppressi i subalterni 2,3,4 e 6 (bene comune non censibile), costituendo contestualmente il subalterno 7 (abitazione oggetto di pignoramento). Tutte le visure catastali storiche ed ipocatastali, relative agli immobili oggetto della procedura, sono state richieste e sono disponibili rispettivamente nei fascicoli **Allegati 6** ed **Allegati 8**.

Quesito B.3 (Acquisizione documentale)

In data 16/07/2025 è stata inviata a mezzo PEC Richiesta di documentazione al Comune di Bisignano, Ufficio Urbanistica (**Allegati 11**).

In data 27/08/2025 è pervenuta al CTU la documentazione urbanistica richiesta (**Allegati 7**). Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito B.8 (conformità urbanistica) a pag. 26.

In data 06/08/2025 è stata inviata a mezzo PEC Richiesta di verifica per la presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate (**Allegati 11**), ad integrazione con pagamento F24 di precedente PEC del 16/07/2025.

L'Agenzia delle Entrate, in data 26/08/2025 ha rilasciato attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale **non risultano contratti di locazione registrati** riguardanti gli immobili oggetto della procedura.

Per quanto riguarda la documentazione catastale ed ipocatastale, Sono stati acquisiti i seguenti documenti (**Allegati 6**):

- estratto di mappa catastale;
- visura storica catastale;
- visura ipocatastale immobile;
- visura ipocatastale nominativa della proprietaria.

Trattandosi di abitazione censita nel Catasto urbano, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

Quesito B.4 (Descrizione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è una soffitta al piano quarto di un più ampio fabbricato su quattro livelli, di costruzione risalente presumibilmente alla prima metà del '900, ubicato **nel Centro Storico del Comune di Bisignano (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 rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastralmente risulta identificato **Foglio di mappa 37, particella 626 sub.5, Cat. C/2 Magazzino (soffitta), Consistenza 70 mq.**

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 nella quale è ubicato l'immobile, nel suo insieme, fa parte del Centro Storico di Bisignano, nelle immediate vicinanze del Municipio e dell'antistante Piazza Castello.

L'immobile (**Coordinate GPS 39.5140309 N, 16.2875063 E**) è raggiungibile dall'autostrada uscita Torano Scalo - Bisignano, da cui dista 10,5 Km, percorrendo Via Nazionale (SP241) in direzione Bisignano (Est), poi la bretella di comunicazione che si allaccia alla SP 239 fino allo Stadio Comunale. Successivamente di imbocca Via Moccione

e la Tangenziale fino alla confluenza con Viale Piemonte: qui si svolta a sinistra e si segue Via Piemonte e Viale Roma fino alla Via dei Liutai. L'immobile non è raggiungibile in auto, in quanto ubicato tra i vicoli del Centro Storico.

In relazione alla distanza dagli agglomerati urbani principali, l'immobile dista circa 37 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia e gli istituti scolastici, nonché le attività commerciali più vicine si trovano nelle immediate vicinanze. Il centro commerciale più vicino è il "Fullone", ubicato nell'omonima località di San Marco Argentano, da cui dista circa 22 Km.

c- Confini

A Nord con fabbricato in aderenza, a Sud ed Est con terreno libero dal quale è separato dalla corte di pertinenza dell'abitazione sub. 7, ad Ovest con spazio di isolamento costituito da piccola striscia di corte di pertinenza di altro fabbricato. Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetrica si rimanda al fascicolo **Allegato 4.1 (Pianta quotata)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito B.9 (vendita in lotti) a pag. 27.

e- Caratteri generali e tipologici del fabbricato

Il fabbricato nel suo insieme, è articolato in un unico corpo di fabbrica su quattro livelli fuori terra (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 1-2**). La struttura portante dell'edificio in muratura di pietra e mattoni. Le pareti esterne sono rivestite con intonaco in buone condizioni.

f- Caratteri generali e tipologici dell'immobile

La soffitta dispone di un unico accesso dalla scala interna centrale del fabbricato (**Foto 27-28**), che collega tutti i piani. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare tre diversi spazi utilizzabili come locale di sgombero. L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, sprovvisto di rifiniture (**Foto 29-30**). Come già segnalato al paragrafo Svolgimento delle Operazioni Peritali a pag. 8, non è stato possibile accedere a tutti i vani costituenti la soffitta, a causa della rottura della porta di accesso al terrazzo. In corrispondenza di quest'ultimo si trovano le porte per poter accedere alle porzioni centrale e nord. Da informazioni apprese nel corso del sopralluogo, è emerso in

ogni caso che gli ambienti non visionati, sono allo stato rustico (come quello visionato) e risultano utilizzati come locali di sgombero.

g- Superfici calpestabili e commerciali

La superficie Calpestabile Interna complessiva è 85,32 mq; all'esterno è presente un balcone di 32,53 mq (**Allegati 4.1 - Planimetrie con Superfici**).

La superficie Commerciale, quantificata in 41,86 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 ($C_{balconi}=0,5$; $C_{soffitta}=0,3$), 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.

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

Non sono state individuate parti comuni.

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

La struttura portante è costituita da muratura portante in pietra e mattoni. I solai sono in laterocemento gettati in opera ed in legno con manto in tegole. Gli infissi esterni sono in alluminio privi di vetri. L'immobile è allo stato rustico: non sono presenti infissi interni; non è presente la pavimentazione interna, essendo stato posto in opera il solo massetto cementizio. Non sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico, costituito da conduttori posizionati localmente laddove sono collocati punti luce provvisori. Nell'**Allegato 5** è possibile consultare le riprese fotografiche effettuate al momento del sopralluogo.

I- 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 B.5 (conformità della descrizione)

I dati identificativi del bene sono corretti e lo stesso risulta correttamente descritto negli atti di causa.

Quesito n. B.6 (difformità catastali)

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto, limitatamente agli ambienti visionati, non è emersa la presenza di difformità.

Quesito B.7 (utilizzazione urbanistica prevista)

La costruzione del fabbricato, considerata la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati, è iniziata presumibilmente prima del 1967. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo

Quesito B.8 (conformità urbanistica)

La costruzione del fabbricato, considerata la tipologia costruttiva ed i materiali utilizzati, è iniziata presumibilmente prima del 1967.

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti al Comune di Bisignano, per verificare la presenza di pratiche attinenti alla materia urbanistica, relative a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Bisignano con nota del 28/08/2025 ([Allegati 7](#)), ha comunicato che "... negli Atti in Archivio del Comune di Bisignano (CS) non sono stati rinvenuti, attualmente, Atti e documenti a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, riconducibili all'immobile ...".

In base a quanto indicato nel RUE (Regolamento Edilizio Urbanistico) facente parte del citato PSC, le aree del Centro Sorico è costituito dal tessuto urbano storico principale che riveste valore storico, artistico e documentario. In tale sotto ambito sono consentiti interventi di conservazione, recupero e trasformazione, nel rispetto delle presenti norme. In quanto zona di recupero perimetrata ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, è obbligatoria la predisposizione di un Piano Attuativo Unitario con valenza di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 28 della suddetta legge, di iniziativa

pubblica o privata. Nelle more dell'approvazione del Piano di Recupero (PdR) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quanto previsto dall'art. 49 della LR 19/2002. Qualsiasi intervento che riguardi gli esterni degli edifici dovrà comunque rispettare le seguenti prescrizioni:

- non possono essere modificate le partizioni e le bucature dei prospetti e non possono essere realizzati balconi;
- nel rivestimento murario deve essere utilizzato intonaco a calce trattato a frattazzo.
- non è mai consentito l'utilizzo di intonaci di tipo plastico;
- fino all'approvazione di uno specifico piano del colore (che potrà essere redatto anche indipendentemente dal PdR), il colore della tinteggiatura esterna deve essere effettuata con colorazioni tenui e monocromatiche, deve rispettare le colorazioni tradizionali locali e deve essere estesa a tutte le facciate dell'unità edilizia. La medesima tinteggiatura si intende estesa anche agli eventuali annessi compresi nell'area di pertinenza dell'unità edilizia;
- non è mai consentito l'impiego di infissi in alluminio anodizzato di colore bronzo o alluminio. È consentito l'impiego di infissi in alluminio smaltato, di PVC, in legno, finiti al naturale o verniciati e in legno-alluminio, in colorazioni tradizionali e locali, in armonia con le finiture e colorazioni della facciata;
- i manti di copertura dei tetti a falde inclinate devono essere in tegole di laterizio tipo coppo tradizionale o portoghese. Non è ammessa la modifica del manto di copertura né la trasformazione in terrazzi praticabili;
- è consentita la apertura di lucernari sui tetti a falde inclinate ma in misura non superiore al 20% della superficie del tetto;
- le grondaie ed i pluviali dovranno essere in rame e collocati in modo da non creare turbamento all'estetica dell'edificio.

In assenza di PdR non è mai ammesso l'incremento del V o della SUL esistenti.

Quesito B.9 (vendita in lotti)

Considerato la collocazione, della soffitta oggetto di pignoramento, **non risulta possibile suddividerla in lotti**. Quest'ultima non risulta separabile fisicamente dal resto dell'immobile in quanto accessibile solo attraverso la scala centrale che collega tutti i piani dell'abitazione sub. 5. Tuttavia è possibile creare un lotto unico con il terreno part. 662 e l'abitazione sub. 5a. Per le caratteristiche del lotto si rimanda al paragrafo **Lotto X1 - Abitazione**, magazzino e terreno agricolo antistante in **Bisignano (CS)** a pag. 42, lasciando al Giudice la scelta sulla tipologia di vendita (singola o cumulativa) dei beni.

Quesito B.10 (pignoramento pro quota)

La soffitta non risulta pignorata pro quota.

Quesito B.11 (Occupazione, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED]

Presso l'Agenzia delle Entrate non **risultano registrati contratti di locazione registrati** riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**).

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

Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto della dinamicità del mercato della zona e dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 50,00. Tuttavia lo stesso non risulta accessibile autonomamente, ma solo attraverso la scala centrale che collega i piani dell'abitazione sub. 7 oggetto delle medesima procedura esecutiva.

Quesito B.12 (coniuge separato)

Non è emersa la presenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito B.13 (vincoli)

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito B.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 26.

Quesito B.13-bis (oneri condominiali)

Quesito non pertinente non trattandosi di porzione di fabbricato condominiale.

Quesito B.14 (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, $V_{unit.}$ di base per le abitazioni alla luce delle ricerche di mercato effettuate, tenuto conto dello stato e delle rifiniture dell'immobile, unitamente alla categoria catastale ed alla superficie complessiva, è stato posto pari a **800,00 €/mq**. Sono stati utilizzati i coefficienti correttivi suggeriti dalla letteratura tecnica (*Guida alla stima delle abitazioni, Edizioni DEI*) e dalla pratica ed esperienza professionale maturata. La Superficie commerciale è stata calcolata partendo da quella calpestabile aumentata della superficie occupata dalle pareti fino allo spessore di 30 cm, aggiungendo infine la superficie dei balconi **computata con coefficiente correttivo pari a 0,5**. La superficie relativa allo spazio interno è stata moltiplicata per un coefficiente pari a 0,30, in quanto non abitabile e privo delle rifiniture:

$$S_{comm.} \text{, 626 Sub. 5} = 41,86 \text{ mq.}$$

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

$$\begin{aligned} V_{comm.} &= S_{comm.} \text{, 626 Sub. 5} \times V_{unit. \text{ zona}} - \text{Agg. Catastale} = \\ &= 41,86 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} - 0.000 \text{ €} = € 33.488,80 \end{aligned}$$

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

$$V_{\text{vendita. 626 sub. 5}} = 33.488,80 \times 0,85 \approx \text{€ 28.000,00}$$

C. Terreno agricolo in Bisignano (CS), Foglio 17 particella 662

Quesito C.1 (Documentazione. Art. 567 comma 2 cod. proc. civ.)

Esaminati gli atti della procedura costituiti dalla Relazione Notarile (**Allegato 8**), la documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, le planimetrie e le visure 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, **ma è stata integrata con ulteriore documentazione (visure storiche ed ipocatastali) come da indicazioni dei quesiti posti dal Giudice.**

Si specifica in merito che:

- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativi od originario trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non è stato depositato l'estratto catastale storico. Tuttavia lo scrivente ha provveduto a richiederlo nuovamente **per tutti gli immobili oggetto della procedura (Allegati 6);**
- il **bene oggetto della procedura**, ubicato in Bisignano (CS) ed individuato in catasto al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 (soffitta), è di **proprietà della sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX** per i diritti pari alla piena proprietà. Tali diritti sono pervenuti con **atto di compravendita del 07/10/2009 rep.38928/16241** per notaio **Dott. XXXXX XXXXXXXX** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. **Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).**
- **precedentemente il bene era di proprietà dei sig.ri XXXXX XXXXXXXX nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e XXXXX XXXXXXXX [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, ai quali erano**

pervenuti con atto pubblico per notaio dott.ssa XXXXX XXXXXXXX del 16/05/1959 registrato ad Acri il 04/06/1959 al n. 535.

Quesito C.2 (Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli)

A seguito delle ricerche effettuate è emersa la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalerni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalerni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Si precisa che con Variazione catastale del 02/07/2013 Pratica n. CS0133013 in atti dal 02/07/2013, successiva IPOTECA VOLONTARIA del 14/10/2009, la proprietaria ha depositato atto di aggiornamento catastale avente causale Fusione-Ristrutturazione-Variazione di toponomastica (n. 21585.1/2013). Con tale atto di aggiornamento sono stati soppressi i subalerni 2,3,4 e 6 (bene comune non censibile), costituendo contestualmente il subalerno 7 (abitazione oggetto di pignoramento). Tutte le visure catastali storiche ed ipocatastali, relative agli immobili oggetto della procedura, sono state richieste e sono disponibili rispettivamente nei fascicoli **Allegati 6** ed **Allegati 8**.

Quesito C.3 (Acquisizione documentale)

In data 16/07/2025 è stata inviata a mezzo PEC Richiesta di documentazione al Comune di Bisignano, Ufficio Urbanistica (**Allegati 11**).

In data 27/08/2025 è pervenuta al CTU la documentazione urbanistica richiesta (**Allegati 7**). Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo Quesito C.8 (conformità urbanistica) a pag. 35.

In data 06/08/2025 è stata inviata a mezzo PEC Richiesta di verifica per la presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate (**Allegati 11**), ad integrazione con pagamento F24 di precedente PEC del 16/07/2025.

L'Agenzia delle Entrate, in data 26/08/2025 ha rilasciato attestazione (**Allegato 10**) in base alla quale **non risultano contratti di locazione registrati** riguardanti gli immobili oggetto della procedura.

Per quanto riguarda la documentazione catastale ed ipocatastale, Sono stati acquisiti i seguenti documenti (**Allegati 6**):

- estratto di mappa catastale;
- visura storica catastale;
- visura ipocatastale immobile;
- visura ipocatastale nominativa della proprietaria.

Il certificato di destinazione Urbanistica è disponibile nel fascicolo **Allegati 7**.

Quesito C.4 (Descrizione del bene)

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

L'immobile oggetto di pignoramento è un terreno collinare a ridosso delle abitazioni, ubicato **nel Centro Storico del Comune di Bisignano (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 rispetto alle principali vie di comunicazione.

Catastralmente risulta identificato Foglio di mappa 37, particella 662 sub.5, Seminativo Arborato di Classe 2, **Superficie 494 mq.**

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 nella quale è ubicato l'immobile, nel suo insieme, fa parte del Centro Storico di Bisignano, nelle immediate vicinanze del Municipio e dell'antistante Piazza Castello. L'immobile (**Coordinate GPS 39.5140309 N, 16.2875063 E**) è raggiungibile dall'autostrada uscita Torano Scalo - Bisignano, da cui dista 10,5 Km, percorrendo Via Nazionale (SP241) in direzione Bisignano (Est), poi la bretella di comunicazione che si allaccia alla SP 239 fino allo Stadio Comunale. Successivamente di imbocca Via Moccone e la Tangenziale fino alla confluenza con Viale Piemonte: qui si svolta a sinistra e si segue Via Piemonte e Viale Roma fino alla Via dei Liutai. L'immobile non è raggiungibile in auto, in quanto ubicato tra i vicoli del Centro Storico.

In relazione alla distanza dagli agglomerati urbani principali, l'immobile dista circa 37 Km dalla Centrale Pizza Bilotti di Cosenza. La Farmacia e gli istituti scolastici, nonché le attività commerciali più vicine si trovano nelle immediate vicinanze. Il centro commerciale più vicino è il *"Fullone"*, ubicato nell'omonima località di San Marco Argentano, da cui dista circa 22 Km.

c- Confini

A Nord con corte di pertinenza altra proprietà, a Sud ed Est con terreno libero 7, ad Ovest corte di pertinenza fabbricato oggetto della medesima procedura esecutiva. Per maggiori dettagli sulla configurazione planimetrica si rimanda al fascicolo **Allegato 3.5 (Planimetria Terreno)**.

d- Formazione di lotti e frazionamento

Si rimanda a quanto specificato al paragrafo Quesito C.9 (vendita in lotti) a pag. 35.

e- Caratteri generali

Il terreno agricolo, ha orografia di tipo collinare, con forte acclività lungo la direzione Est-Ovest.

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

planimetrie descrittive ottenute dalla sovrapposizione della mappa catastale con satellitare (**Allegati 3.5**) e PSC (**Allegato 3.6**).

f- Soprassuolo e colture

Da quello che si è potuto intravedere, il terreno è caratterizzato da una forte che lo rende difficilmente accessibile, con dislivello dal punto più alto a quello più basso di oltre 20 metri. Al momento del sopralluogo il soprassuolo è costituito da vegetazione spontanea, con presenza di qualche pianta di ulivo. Non risulta recintato e delimitato solo a nord dalla recinzione (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 31-32**) della corte dei pertinenza dell'abitazione oggetto della medesima procedura (Part. 626 sub. 7).

g- 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.

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

Non sono state individuate parti comuni.

I- 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 C.5 (conformità della descrizione)

I dati identificativi del bene sono corretti e lo stesso risulta correttamente descritto negli atti di causa.

Quesito n. C.6 (differenze catastali)

Dal confronto tra la planimetria catastale depositata e lo stato di fatto, limitatamente agli ambienti visionati, non è emersa la presenza di differenze.

Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista)

In base al PSC (Piano Strutturale Comunale), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 19 febbraio 2021, il terreno ricade in **zona Agricola E5, in minima parte (15 mq) in zona Centro Storico e Viabilità (6 mq)**.

Quesito C.8 (conformità urbanistica)

Il sottoscritto ha inviato apposita richiesta di accesso agli atti al Comune di Bisignano, per verificare la presenza di pratiche attinenti alla materia urbanistica, relative a trasformazioni e/o interventi eseguiti sull'immobile oggetto di pignoramento.

L'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) di Bisignano con nota del 27/08/2025 (**Allegati 7**), ha trasmesso il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In base a quanto indicato nel RUE (Regolamento Edilizio Urbanistico) facente parte del citato PSC, le aree agricole E5 sono Aree che per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientale ed archeologiche non sono suscettibili di insediamenti. Le zone agricole E5 sono caratterizzate da scarsissima produttività, aree a forte rischio per le eccessive pendenze e l'instabilità idro-geologica. In tali aree è esclusa qualsiasi attività edilizia. Per le aree E5 coincidenti con le aree ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica valgono le norme di cui all'Allegato 1- Norme di attuazione di carattere geologico, Art. 7: Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni. Aree escluse alla edificabilità.

Quesito C.9 (vendita in lotti)

Considerati la collocazione, la pendenza, l'accessibilità e la superficie complessiva, il **non risulta possibile né tantomeno conveniente suddividere** il terreno **in lotti**. Tuttavia è possibile creare un lotto unico con l'abitazione e la soffitta rispettivamente in catasto alla particella 626 sub. 5 e 7. Per le caratteristiche del lotto si rimanda al paragrafo Lotto X1 - **Abitazione**, magazzino e terreno agricolo antistante in **Bisignano (CS)** a pag. 42, lasciando al Giudice la scelta sulla tipologia di vendita (singola o cumulativa) dei beni.

Quesito C.10 (pignoramento pro quota)

Il terreno non risulta pignorato pro quota.

Quesito C.11 (Occupazione, eventuale locazione)

In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] dalla figlia maggiorenne [REDACTED]

Presso l'Agenzia delle Entrate non **risultano registrati contratti di locazione registrati** riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**).

Il valore locativo mensile del bene non è facilmente quantificabile, in quanto non costituisce fonte di reddito e/o non esiste un mercato per la locazione dello stesso, considerate anche le caratteristiche orografiche come la forte acclività ed il soprassuolo. È possibile effettuare una stima sommaria sulla base della produzione di massima delle piante di ulivo, che potrebbero produrre un reddito tale da generare per il locatario un introito mensile quantificabile sommariamente in circa 35 €/mese.

Quesito C.12 (coniuge separato)

Non è emersa la presenza di provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

Quesito C.13 (vincoli)

Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 35.

Quesito C.13-bis (oneri condominiali)

Quesito non pertinente non trattandosi di porzione di fabbricato condominiale.

Quesito C.14 (Valore di Mercato)

Il valore dei terreni è stato calcolato utilizzando come parametro unitario il prezzo di mercato per terreni destinati alla pastorizia ed alla coltivazione, essendo come in precedenza ribadito la zona vocazione prettamente agricola. Il sistema operativo della stima è contenuto nella schematizzazione di calcolo delle tabelle (**Allegato 4.5**), che consentono di pervenire al probabile valore del fondo da stimare in base al Valore Agricolo Medio (estratti da B.U. R. Calabria) ed in base al Valore di mercato di beni simili. I dati di partenza sono costituiti dalla qualità di coltura e le rispettive superfici dei terreni che vengono opportunamente rapportati in una scala di merito a dei coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, consentendo di giungere al valore di mercato più probabile. Dai calcoli effettuati si ottiene il valore commerciale di seguito indicato, tenuto conto del soprassuolo, della posizione, dell'esposizione e delle condizioni di accesso, può porsi pari € 2.100,00 (**Allegato 4.5**). A tale valore deve applicarsi una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo, per cui il valore di vendita sarà pari a:

$$V_{\text{vendita terreno}} = 2.100,00 \times 0,85 \approx \text{€ 1.800,00}$$

Quesito 15 (Prospetto riassuntivo)

Lotto 1 - Abitazione in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6, in catasto al Foglio 37 part. 626 sub. 7

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione su tre livelli, facente parte di fabbricato di costruzione risalente presumibilmente alla prima metà del '900, ubicato in Vico Terzo Via San Simone n. 6 a Bisignano (CS), all'interno del Centro Storico (**Inquadramento Urbanistico, Allegato 2**), a circa 10,5 km dallo svincolo autostradale Torano Scalo - Bisignano. La struttura portante è in muratura. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare al Piano Terra un ingresso con scala e ripostiglio sottoscala (**Foto 5-6**) bagno (**Foto 7-8**), stireria, legnaia e ripostiglio; al Piano Primo tre stanze da letto (**Foto 9-12, 15-16**) ed un bagno (**Foto 13-14**). Sono presenti tre baconi, uno per ogni stanza da letto, tutti con affaccio ad Est sulla corte di pertinenza. Al piano Secondo si trovano un soggiorno e sala Pranzo (**Foto 17-19**), la scala di accesso a rampa unica dal piano inferiore e dall'ingresso esterno a Nord (**Foto 20**), la scala a doppia rampa che consente l'accesso ai piani inferiori ed alla soffitta (**Foto 21**), un bagno (**Foto 22**), cucina (**Foto 23**). Sono presenti due

balconi con affaccio ad ovest sulla corte di pertinenza e vista sulle colline e sugli edifici limitrofi (**Foto 24-26**). L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, con rifiniture di buona qualità installate recentemente. Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Bisignano non risultano *Atti e documenti a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, riconducibili all'immobile*.

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

Dati catastali. Foglio 37, particella 626 sub. 7, Cat. A/4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 11 Vani, Superficie Catastale 324 mq, 296 mq escluse aree scoperte.

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è 251,25 mq; all'esterno è presente una corte esclusiva di 230 mq circa, di cui 165 recintati. Sono presenti complessivamente 14,30 mq di balconi (**Allegati 4.1, 4.2, 4.3 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 313,22 mq.

Valore. € 210.000,00, avendo operato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, nata a XXXXXXXX (PV) (CS) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a **1000/1000 per atto di compravendita atto di compravendita** del 07/10/2009 rep.38928/16241 per notaio Dott. XXXXX XXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).

Occupazione. In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è risultato occupato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED]. Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito A.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 17).

Valore Locativo. Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 650,00.

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS)

- al Foglio 37 particella 626 subalterni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Lotto 2 - Magazzino (Soffitta) in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6 , in catasto al Foglio 37 part. 626 sub. 5

Descrizione sintetica. Piena proprietà di magazzino (soffitta) allo stato rustico, privo di impianti e rifiniture, all'ultimo piano di un fabbricato di costruzione risalente presumibilmente alla prima metà del '900, ubicato in Vico Terzo Via San Simone n. 6 a Bisignano (CS), all'interno del Centro Storico (**Inquadramento Urbanistico, Allegato 2**), a circa 10,5 km dallo svincolo autostradale Torano Scalo - Bisignano. La struttura portante è in muratura. La soffitta dispone di un unico accesso dalla scala interna centrale del fabbricato (**Foto 27-28**), che collega tutti i piani. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare tre diversi spazi utilizzabili come locale di sgombero. L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, sprovvisto di rifiniture (**Foto 29-30**). Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Bisignano non risultano Atti e documenti a nome di XXXXXXXX XXXXXXXX, riconducibili all'immobile.

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

Dati catastali. Foglio 37, particella 626 sub. 5 cat. C/2, Consistenza 70 mq. (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).

Superfici. La superficie Calpestabile Interna complessiva è 85,32 mq; all'esterno è presente un balcone di 32,53 mq (**Allegati 4.1 - Planimetrie con Superfici**). La superficie Commerciale è stata quantificata in 41,86 mq.

Valore. € 28.000,00, avendo operato una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, nata a XXXXXXX (PV) (CS) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a **1000/1000 per atto di compravendita atto di compravendita** del 07/10/2009 rep.38928/16241 per notaio Dott. XXXXX XXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).

Occupazione. In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e

dalla figlia maggiorenne [REDACTED] Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non** insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito B.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 26.

Valore Locativo. Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 50,00. Tuttavia lo stesso non risulta accessibile autonomamente, ma solo attraverso la scala centrale che collega i piani dell'abitazione sub. 7 oggetto delle medesima procedura esecutiva.

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subaltri 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subaltri 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Lotto 3 - Terreno agricolo in Bisignano (CS), Centro Storico, in catasto al Foglio 37 particella 662

Descrizione sintetica. Piena proprietà di terreno agricolo ricadente in zona E5 (non suscettibile di insediamento) ubicato in Vico Terzo Via San Simone n. 6 a Bisignano (CS), all'interno del Centro Storico (**Inquadramento Urbanistico, Allegato 2**), a circa 10,5 km dallo svincolo autostradale Torano Scalo - Bisignano. (**Planimetria con foto satellitare Allegato 3.5 e su base PSC Allegato 3.6**). Il terreno presenta una forte acclività lungo la direzione Est-Ovest. Il soprassuolo è costituito da vegetazione spontanea, con presenza di qualche albero di ulivo (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 31-32**).

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

Dati catastali. Foglio di mappa 37, particella 662 sub.5, Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 494 mq.

Superfici. La superficie complessiva è 494 mq (**Planimetria su base catastale Allegato 3.4.b**)

Valore. € 1.800,00 una detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

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

- XXXXXXXX XXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, nata a XXXXXXXX (PV) (CS) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a **1000/1000 per atto di compravendita atto di compravendita del 07/10/2009 rep.38928/16241** per notaio Dott. XXXXX XXXXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).

Occupazione. In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 35).

Valore Locativo. Il valore locativo mensile del bene non è facilmente quantificabile, in quanto non costituisce fonte di reddito e/o non esiste un mercato per la locazione dello stesso, considerate anche le caratteristiche orografiche come la forte acclività ed il soprassuolo. È possibile effettuare una stima sommaria sulla base della produzione di massima delle piante di ulivo, che potrebbero produrre un reddito tale da generare per il locatario un introito mensile quantificabile sommariamente in circa 35 €/mese.

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

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

Lotto X1 - Abitazione, magazzino e terreno agricolo antistante in Bisignano (CS), Vico Terzo Via San Simone n. 6

Descrizione sintetica. Piena proprietà di abitazione e magazzino (soffitta), facenti parte del medesimo fabbricato, e terreno agricolo antistante in Vico Terzo Via San Simone n. 6 a Bisignano (CS), all'interno del Centro Storico (**Inquadramento Urbanistico, Allegato 2**), a circa 10,5 km dallo svincolo autostradale Torano Scalo - Bisignano.

- **L'abitazione**, facente parte di fabbricato di costruzione risalente presumibilmente alla prima metà del '900, ubicato in Vico Terzo Via San Simone n. 6 a Bisignano (CS), all'interno del Centro Storico, a circa 10,5 km dallo svincolo autostradale Torano Scalo - Bisignano. **La struttura portante è in muratura. Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare al Piano Terra** un ingresso con scala e ripostiglio sottoscala (**Foto 5-6**) bagno (**Foto 7-8**), stireria, legnaia e ripostiglio; **al Piano Primo** tre stanze da letto (**Foto 9-12, 15-16**) ed un bagno (**Foto 13-14**). Sono presenti tre baconi, uno per ogni stanza da letto, tutti con affaccio ad Est sulla corte di pertinenza. **Al piano Secondo** si trovano un soggiorno e sala Pranzo (**Foto 17-19**), la scala di accesso a rampa unica dal piano inferiore e dall'ingresso esterno a Nord (**Foto 20**), la scala a doppia rampa che consente l'accesso ai piani inferiori ed alla soffitta (**Foto 21**), un bagno (**Foto 22**), cucina (**Foto 23**). Sono presenti due balconi con affaccio ad ovest sulla corte di pertinenza e vista sulle colline e sugli edifici limitrofi (**Foto 24-26**). L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, con rifiniture di buona qualità installate recentemente. Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Bisignano non è emersa la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile (**Allegati 7**).
- **La soffitta**, all'ultimo piano del fabbricato, dispone di un unico accesso dalla scala interna centrale del fabbricato (**Foto 27-28**), che collega tutti i piani. **Lo spazio interno è stato organizzato in modo da ricavare tre di versi spazi utilizzabili come locale di sgombero.** L'immobile nel suo complesso è in buone condizioni di manutenzione, **sprovvisto di rifiniture** (**Foto 29-30**). Da ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Bisignano non è emersa la presenza di pratiche edilizie relative all'immobile (**Allegati 7**).
- **Il Terreno agricolo** antistante il fabbricato (**Planimetria con foto satellitare Allegato 3.5 e su base PSC Allegato 3.6**), ricadente in zona E5 (non suscettibile di insediamento). Il terreno presenta una forte acclività lungo la direzione Est-Ovest. Il soprassuolo è costituito da vegetazione spontanea, con presenza di qualche albero di ulivo (**Doc. Fotografica Allegato 5, Foto 31-32**).

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

Dati catastali.

- **Abitazione** - Foglio 37, particella 626 sub. 7, Cat. A/4 Abitazione di tipo popolare, Consistenza 11 Vani, Superficie Catastale 324 mq, 296 mq escluse aree scoperte.
- **Magazzino** - Foglio 37, particella 626 sub. 5 cat. C/2, Consistenza 70 mq. (Visura, planimetria ed EDM in Allegati 6).
- **Terreno agricolo** - Foglio di mappa 37, particella 662 sub.5, Seminativo Arborato di Classe 2, Superficie 494 mq.

Superfici.

- **Abitazione** - La superficie Calpestabile Interna complessiva è 251,25 mq; all'esterno è presente una corte esclusiva di 230 mq circa, di cui 165 recintati. Sono presenti complessivamente 14,30 mq di balconi (Allegati 4.1, 4.2, 4.3 - Planimetrie con Superfici). La superficie Commerciale è stata quantificata in 313,22 mq.
- **Magazzino (Soffitta)** - La superficie Calpestabile Interna complessiva è 85,32 mq; all'esterno è presente un balcone di 32,53 mq (Allegati 4.1 - Planimetrie con Superfici). La superficie Commerciale è stata quantificata in 41,86 mq.
- **Terreno** - La superficie complessiva è 494 mq (Planimetria su base catastale Allegato 3.4.b)

Valore. € 240.000,00, avendo operato una prima detrazione del 15% in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi e che gli oneri fiscali vengono computati sul prezzo effettivo.

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

- Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni, nata a Xxxxxxxxx (PV) (CS) il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per diritti pari a 1000/1000 per atto di compravendita atto di compravendita del 07/10/2009 rep.38928/16241 per notaio Dott. Xxxxxx Xxxxxxxxx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cosenza il 14/10/2009 al n.22412 di formalità. Il rogito è antecedente alla data del pignoramento (07/04/2025 Rep. 1012, trascritto a Cosenza il 07/04/2025 ai numeri 10407 Reg. Part. E 8361 Reg. Part.).

Occupazione.

- **Abitazione** - In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC.
- **Magazzino (soffitta)** - In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 35.
- **Terreno** - In occasione del sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile è utilizzato dalla proprietaria sig.ra Xxxxxxxxx Xxxxxxxxx e dalla sua famiglia, che comprende il figlio minorenne [REDACTED] e dalla figlia maggiorenne [REDACTED] presso

l'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione registrati riguardanti il magazzino oggetto della procedura (**Allegati 11, Richiesta; Allegato 10, Attestazione**). Dalle ricerche effettuate è emerso che sull'immobile **non insistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**, ad esclusione dei limiti urbanistici disposti dal PSC (Si veda in merito paragrafo Quesito C.7 (utilizzazione urbanistica prevista) a pag. 35.

Valore Locativo.

- **Abitazione** - Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 650,00.
- **Magazzino (Soffitta)** - Il valore locativo mensile del bene, considerata la consistenza e le caratteristiche costruttive, tenuto conto dei prezzi praticati nella zona, può porsi pari ad € 50,00. Tuttavia lo stesso non risulta accessibile autonomamente, ma solo attraverso la scala centrale che collega i piani dell'abitazione sub. 7 oggetto delle medesima procedura esecutiva.
- **Terreno agricolo** - Il valore locativo mensile del bene non è facilmente quantificabile, in quanto non costituisce fonte di reddito e/o non esiste un mercato per la locazione dello stesso, considerate anche le caratteristiche orografiche come la forte acclività ed il soprassuolo. È possibile effettuare una stima sommaria sulla base della produzione di massima delle piante di ulivo, che potrebbero produrre un reddito tale da generare per il locatario un introito mensile quantificabile sommariamente in circa 35 €/mese.

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO R.P. 5824 R.G. 31753 del 14/10/2009 per notaio dott. XXXXXX XXXXXXXX Repertorio 38929/16242 del 07/10/2009, contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 2, 3, 4, 5, con corte di pertinenza in catasto al Foglio 37 particella 662
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8381 del 07/04/2025, a favore di XXX XXXX XXXX X.X.X. contro la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (PV) il XX/XX/XXXX per i diritti pari alla piena proprietà degli immobili censiti in catasto del comune di Bisignano (CS) al Foglio 37 particella 626 subalterni 5 e 7, Foglio 37 particella 662.

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

Rende, 31 Agosto 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX

Allegati

1 - Verbale di sopralluogo

2 - Contesto Urbanistico e Terroriale

3 - Planimetria di Rilievo e mappe terreni

4 - Planimetria con superfici e Tabelle di Valutazione dei terreni

5 – Documentazione fotografica

6 - Documentazione catastale (Mappa, Visura)

**7 – Documentazione Urbanistica (Progetto, Abitabilità, Cert. di dest.
Urb.)**

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

9 - Documentazione Ufficio Anagrafe

10 - Attestazione Agenzia delle Entrate

11 - Corrispondenza/Varie