

**TRIBUNALE DI COSENZA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 46/2011 R.G.E.I.



**Banca Nuova S.p.a.**

- Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza -

*tutela legale* **Avv. Claudio Francesco CLAUSI**



IN DANNO DI

---

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

---



Il sottoscritto Arch. Nicola Ruggieri, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Cosenza al n. 1117, iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Cosenza al n. 4409, con studio in Cosenza, via E. Fagiani, 3, nominato C.T.U. il giorno 20.10.2011 nel procedimento espropriativo posto in oggetto, ad esperimento del mandato conferitogli nell'udienza del 27.03.2012, ha redatto la presente **PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**, con la quale si dà risposta ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore per i provvedimenti e le misure di giustizia preordinate nel procedimento poste in itinere.



---

CTU Arch. Nicola RUGGIERI

## SOMMARIO

<b>1. Premessa.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Identificazione delle parti coinvolte.....</b>	<b>6</b>
2.1 Creditore.....	6
2.2 Debitore.....	6
<b>3. Atti d'ufficio.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Formulazione dei quesiti posti dal G.E.....</b>	<b>7</b>
<b>5. Elementi di indagine.....</b>	<b>9</b>
5.1 Attività peritale.....	9
5.2 Documentazione reperita dal C.T.U.....	13
5.2.1 Atti di compravendita del cespite.....	13
5.2.2 Atti reperiti all'Agenzia del Territorio.....	13
5.2.3 Altri documenti reperiti al comune di Domanico (Cs).....	14
5.2.4 Documenti reperiti all'Agenzia delle Entrate.....	14
5.2.5 Documenti reperiti all'Aterp.....	15
5.3 Risposta ai quesiti del G.E.....	15
5.3.1 Quesito n. 1.....	15
5.3.2 Quesito n. 2.....	17
5.3.3 Quesito n. 3.....	17
5.3.4 Quesito n. 4.....	19
5.13.4.a Fonti utilizzate e metodo di stima.....	19
5.13.4.b Stato di conservazione dell'immobile.....	21
5.13.4.c Determinazione del valore dell'immobile.....	22
5.3.5 Quesito n. 5.....	24
5.3.6 Quesito n. 6.....	24
5.3.7 Quesito n. 7.....	25
<b>6. Elenco allegati.....</b>	<b>27</b>

---

<i>Allegato 1 Documentazione catastale.....</i>	<i>27</i>
<i>Allegato 2 Documentazione edilizia.....</i>	<i>27</i>
<i>Allegato 3 Atti di titolarità e detenzione, contratto di affitto.....</i>	<i>27</i>
<i>Allegato 4 Planimetrie di rilievo .....</i>	<i>27</i>
<i>Allegato 5 Documentazione fotografica.....</i>	<i>28</i>
<i>Allegato 6 Documentazione del C.T.U.....</i>	<i>28</i>



## **1. Premessa**

Il procedimento n. 46/2011 istruito presso il Tribunale di Cosenza è riferito all'espropriazione immobiliare promossa da Banca Nuova Spa, appartenente al Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza, in danno ai Sigg.

Oggetto dell'espropriazione è il seguente immobile:

- Appartamento identificato al N.C.E.U. al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, cat. A/3, cl 1, intestato a \_\_\_\_\_, situato nel comune di Domanico (CS), in via Gramsci, 26 (al catasto via Motta).

Trattasi di un appartamento facente parte di un fabbricato costituito da tre livelli fuori terra, oltre sottotetto, catastalmente censito come A/3 "abitazioni di tipo economico", l'intera costruzione prospetta a nord, sud ed est su corte condominiale mentre ad ovest si affaccia su via Gramsci. L'edificio sorge su terreno in cui è possibile, secondo la Tabella Edilizie del Pdf vigente, edificare con caratteristiche urbanistiche "Tipo Edilizio b".

Per come risulta dalla *visura storica per immobile* e dall'atto di compravendita, il cespite oggetto di pignoramento risulta intestato a I.A.C.P. Cosenza fino al 9.2.2004, anno in cui venne trasferito al Demanio dello Stato ramo Lavori Pubblici; il 14.1.2005 venne ceduto a titolo gratuito al comune di Domanico (Cs), Rep. N. 2038 registrato a Catanzaro il 16.2.2005 al n.404 serie 1 e trascritto a Cosenza il 13.9.2005 ai nn. 34500 e 18168 RP. Il giorno 26.2.2006 venne quindi acquistato dai coniugi \_\_\_\_\_ con atto Rep. 25937, Raccolta n. 10852, registrato a Cosenza il 28.02.2006 n. 1333 serie 1T e trascritto a Cosenza l'01.03.2006 ai n. 7096 R.G. e 4895 R.P., rogante Notaio Zupi Francesca.

Per come risulta dagli atti i Sigg. \_\_\_\_\_ in regime di comunione legale di beni, il 23 febbraio del 2006, stipularono un contratto di finanziamento di € 35.000,00, con accredito dell'intera somma su conto

corrente intestato alla Parte Mutuataria. A garanzia dell'obbligo restitutorio, la Parte Mutuataria concesse di iscrivere ipoteca di primo grado a favore di "Banca Nuova S.p.a.", regolarmente iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza, sull'appartamento, sito nel Comune di Domanico (Cs) alla via Gramsci, 26 (catastalmente via Motta) posto al primo piano, riportato in catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6.

Il 29 ottobre 2011, a seguito di inadempienze agli obblighi assunti col predetto contratto da parte del mutuatario, nello specifico mancato pagamento dei ratei di mutuo pattuiti, fu intimato, con atto di precetto, il pagamento di € 36.105,26, oltre ulteriori interessi al tasso convenuto del 4,85% sulla quota capitale delle rate scadute ed insolute e sul capitale residuo alla data di risoluzione (23.06.2010) al soddisfo.

A tale notifica l'intimazione rimase senza effetto, pertanto, l'istante *Banca Nuova S.p.a.*, ha inteso sottoporre a pignoramento ai danni dei Sigg.

l'immobile sopra descritto, con le pertinenze ed i frutti relativi, mediante l'Avv. Claudio F. Clausi, difensore di Banca Nuova S.p.a.; la notifica ai Sigg. \_\_\_\_\_, per entrambi, è avvenuta il 29 dicembre 2010, per mezzo di servizio postale, effettuata dalla D.ssa Giacomina Bonina, Funzionario UNEP del Tribunale di Cosenza.

L'atto di pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cosenza in data 14.02.2011. Altresì l'Avv. Claudio F. Clausi, chiedeva al G.E. la nomina del C.T.U. al fine di procedere alla stima del prezzo base di vendita all'incanto del bene oggetto di pignoramento, depositando al contempo, in Tribunale di Cosenza, copia del contratto di finanziamento, copia atto di precetto notificato, copia certificazione notarile sostitutiva della certificato ipotecario ventennale, copia visura storica per immobile.

In data 20.10.2011 il G.E. del Tribunale di Cosenza, Dott. G. Greco, nominava lo scrivente quale Consulente Tecnico di Ufficio, invitandolo a prestare giuramento dinanzi a sé il giorno 27.03.2012 circa il conferimento dell'incarico.

Alla data su citata lo scrivente si recava al Tribunale di Cosenza e, prestando giuramento dinanzi al precedente G.E., accettava l'incarico di condurre la stima del bene oggetto del presente procedimento, recependo, al contempo, l'elenco dei quesiti formulati cui lo stesso C.T.U., con la presente relazione, darà compiutamente risposta.

In data 11.04.2012, il CTU comunicava alle parte debitrice l'inizio delle attività peritali, mediante raccomandata AR n. 13963381117-2 e tramite posta elettronica relativamente alla parte creditrice.

## **2. Identificazione delle parti coinvolte**

### **2.1 Creditore**

Banca Nuova S.p.a., con sede in Palermo, Piazzetta Flaccovio, 4, appartenente al Gruppo Bancario Banca Popolare di Vicenza, iscritta all'Albo delle Banche e dei Gruppi Bancari al n. 2009.9.0 – iscritta al R.E.A. di Palermo al n. 135604 - numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Palermo cod.fisc./P.Iva 00058890815.

### **2.2 Debitore**

coniugi in regime di comunione legale dei beni,

## **3. Atti d'ufficio**

Il C.T.U. al conferimento dell'incarico, ha potuto riscontrare ed ottenerne copia conforme dei seguenti documenti inerenti la pratica espropriativa:

- Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario N. 10853 della Raccolta, N. 25938 del Repertorio del Dott.ssa Francesca Zupi, Notaio in Cosenza, intervenuto tra BANCA NUOVA S.P.A., "ente mutuante" e

---

coniugi in regime di comunione legale dei beni,  
"parte mutuataria";

- Atto di pignoramento immobiliare di appartamento al primo piano, facente parte del fabbricato sito in Domanico (CS), alla Via Gramsci, 26 (catastalmente via Motta), censito al catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, intestato a  
per firma del Funzionario UNEP del Tribunale di Cosenza, D.ssa Giacoma Bonina;
- Istanza di vendita da parte dell'Avv. Claudio F. Clausi, procuratore domiciliatario e difensore della Banca Nuova S.p.a., datato 16.02.2011;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario venettnnale dell'immobile sito nel comune di Domanico (Cs) alla via Gramsci, 26 (catastalmente via Motta) e censito al catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, intestato a  
a firma del Dott. Luigi De Santis, Notaio in Cosenza, datato 16.05.2011.
- Visura storica per immobile dell'appartamento sito nel comune di Domanico (Cs) alla via Gramsci, 26 (catastalmente via Motta) e censito al catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, intestato a

#### **4. Formulazione dei quesiti posti dal G.E.**

Il C.T.U. nell'udienza del 27.03.2012 ha udito e recepito i contenuti dei quesiti per come formulati dal G.E., che di seguito si riportano pedissequamente.

##### QUESITO 1

Descrivere sinteticamente i beni oggetto di pignoramento, corredandoli, se del caso, con rilievi fotografici e planimetrici, ed accertare la consistenza degli stessi, nonché la corrispondenza o meno con i dati catastali risultanti dalla trascrizione del pignoramento, dalle trascrizioni e iscrizioni anteriori;

la descrizione dovrà contenere per ciascun bene pignorato, i seguenti elementi:

- a) Ubicazione;

- b) Caratteri generali e tipologici;
- c) Estensione;
- d) Identificazione catastale;
- e) Confini;
- f) Natura del diritto in capo al debitore e provenienza dell'immobile;
- g) Vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) e situazione di possesso in capo al/ai debitore/i ovvero a terzi;
- h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazione d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione, ecc.;

#### QUESITO 2

Accertare se i fabbricati siano conformi o meno alla concessione edilizia (e, ove possibile, precisare il costo dell'eventuale condono edilizio);

#### QUESITO 3

Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, servitù o vincoli reali di ogni genere e verificare la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 cod. proc. civ. eventualmente completandola (in particolare ricostruendo la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene).

#### QUESITO 4

Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento; nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se l'immobile stesso sia divisibile e, in caso contrario determinare il valore della quota pignorata.

#### QUESITO 5

Suggerire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi;



### QUESITO 6

Indicare il regime fiscale cui verrà assoggettato l'eventuale decreto di trasferimento dei beni oggetto della stima (imposta di registro o I.V.A.) allegando certificazione rilasciata dall'esecutato;

### QUESITO 7

Redigere un prospetto riassuntivo nel quale riporti:

- a) La descrizione dei beni pignorati, evidenziando quale sia l'attuale identificazione catastale e le eventuali differenze con gli identificativi catastali risultanti dal pignoramento;
- b) Le limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, servitù, vincoli reali di ogni genere e vincoli locativi insistenti sui beni pignorati;

Nel seguito, in fase di descrizione dell'immobile oggetto di pignoramento, nonché nelle sezioni riguardanti i procedimenti utilizzati di stima, provvederà a fornire risposta in funzione delle circostanze specifiche riscontrate.

## **5. Elementi di indagine**

### **5.1 Attività peritale**

L'attività peritale ha riguardato visite presso il Comune di Domanico (Cs), l'Agenzia del Territorio di Cosenza, l'Agenzia delle Entrate di Cosenza, l'ATERP di Cosenza, sopralluogo presso il sito di causa, con produzione di documenti di cui in seguito se ne dà elencazione descrivendo fatti e circostanze.

#### 1. 1° Udienza del CTU del 27.03.2012

Giuramento del nominato CTU Arch. Nicola Ruggieri dinanzi al G.E. Dott. Giuseppe Greco e relativa formulazione dei quesiti in ordine al conferimento dell'incarico.

#### 2. Reperimento atti presso l'Agenzia del Territorio in relazione a richiesta del

11.04.2012

Il CTU recatosi presso l'Agencia del Territorio di Cosenza alle ore 8.00 reperiva gli atti catastali relativi all'unità immobiliare censita al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, più precisamente, visura, elaborato planimetrico e mappa.

3. Visita presso l'Agencia delle Entrate

Il CTU, il giorno 11.04.2012, alle ore 9.00, si recava presso l'Agencia delle Entrate e richiedeva dichiarazione/attestazione circa le presenza di contratti di locazione relativamente agli esecutati

4. Comunicazione del 11.04.2012 indirizzata ai Sigg. \_\_\_\_\_, esecutati

Il CTU, il giorno 11.04.2012, invitava gli esecutati con Raccomandata A/R n. 13963381117-2 a rendere accessibile l'appartamento di proprietà oggetto di causa, il 27.04.2012 alle ore 9.00, al fine di potere effettuare il rilievo e la campagna fotografica. Al contempo comunicava agli stessi l'inizio delle attività peritali.

5. Comunicazione del 11.04.2012 indirizzata al comune di Domanico (Cs), Ufficio Tecnico

Il CTU, con Raccomandata A/R n. 13963381117-2, richiedeva all'Ufficio Tecnico del comune di Domanico (Cs), di prendere visione ed effettuare copia della documentazione inerente la Concessione Edilizia e il certificato di Agibilità/Abitabilità, inoltre richiedeva notizie circa la presenza di: condoni edilizi, diritti demaniali di superfici o di servitù pubbliche, usi civici con eventuali oneri di affrancazione o riscatto, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, relativi ad immobile censito al Foglio 9, p.lla 257, sub 6.

6. Comunicazione del 12.04.2012 indirizzata al Notaio Zupi Francesca

Il CTU, mediante posta certificata, richiedeva atto di proprietà

---

dell'immobile sito nel comune di Domanico (Cs) con identificativi catastali Foglio 9, p.lla 257, sub 6, del 23.2.2006, in atti dal 2.3.2006 Repertorio n. 25937, Rogante Zupi Francesca Notaio in Cosenza.



7. Sopralluogo del 27.04.2012 e relativo verbale presso i luoghi di causa

Il CTU a seguito di avviso inoltrato all'esecutato effettuava sopralluogo relativo all'immobile censito al foglio 9, p.lla 257, sub 6, rilevandone consistenza, misure ed effettuando la campagna fotografica. Nella stessa sede provvedeva altresì a redigere il verbale n. 1 descrivendo quanto effettuato e riportando le dichiarazioni dell'interessato.

Le operazioni peritali iniziate alle ore 9.00, terminavano con la stesura del verbale alle ore 9.45.

8. Comunicazione del 30.04.2012 indirizzata all'ATERP di Cosenza

Il CTU recatosi presso l'ATERP di Cosenza alle ore 10.30 richiedeva di prendere visione ed effettuare copia della documentazione inerente la Concessione Edilizia e il certificato di Agibilità/Abitabilità, relativi ad immobile censito al Foglio 9, p.lla 257, sub 6.

9. Reperimento atti presso il comune di Domanico (Cs) in relazione a richiesta del 11.04.2012

Il CTU, il giorno 02.05.2012, si recava presso il comune di Domanico (Cs) e otteneva risposta circa i quesiti effettuati l'11.04.2012, nello specifico relativamente all'assenza di condoni, alla mancanza di documenti riguardante atti edilizi autorizzativi e certificazione di abitabilità, altresì veniva dichiarato che l'unico vincolo esistente sull'appartamento oggetto di pignoramento è quello di, si riporta testualmente, *"...non trasferibilità dell'immobile prima dei dieci anni dalla data di trascrizione dell'atto di compravendita e quindi fino al 01.03.2016..."*, mediante documento a firma del Responsabile del settore, Geom. Perri Francesco, con prot. 1359, Cat. 6, cl.4. Nella stessa visita, il CTU otteneva copia del titolo di proprietà dell'appartamento identificato in catasto al Foglio n. 9, p.lla 257, sub 6, la

---

copia della Domanda d'acquisto dello stesso appartamento, estratto del Programma di Fabbricazione vigente.

10. Reperimento atti presso l'Agenzia del Territorio in relazione a richiesta del 04.05.2012

Il CTU recatosi presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza alle ore 10.00 reperiva gli atti catastali relativi all'unità immobiliare censita al Foglio 9, p.lla 257, più precisamente, visura storica ed elenco sub.

11. Reperimento Atti presso l'Agenzia delle Entrate

Il CTU, il giorno 08.05.2012, si recava presso l'Agenzia delle Entrate e otteneva, in relazione alla richiesta dell' 11.04.2012, attestazione di assenza di contratti di locazione a nome del Sig. \_\_\_\_\_ e della Sig.ra \_\_\_\_\_, eseguiti, a firma di Angela Filice, coordinatore del Front Office, su delega del Direttore Provinciale, Filomena De Franco, con prot. n. 2012/26571/1.

12. Comunicazione dell'11.05.2012 indirizzata all'Agenzia del Demanio dello Stato Filiale di Catanzaro

Il CTU, mediante posta certificata, richiedeva notizie e documenti relativi a Concessione/Licenza ed Abitabilità/Agibilità dell'immobile sito nel comune di Domanico (Cs) con identificativi catastali Foglio 9, p.lla 257, sub 6.

13. Reperimento Atti presso l'Aterp di Cosenza

Il CTU, il giorno 21.05.2012, si recava presso l'Aterp e otteneva nota di risposta, a firma del Dirigente del Servizio, Ing. Antonio Luigi Potestio, relativamente a richiesta del 30.04.2012, nello specifico comunicazione circa l'assenza di documenti relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

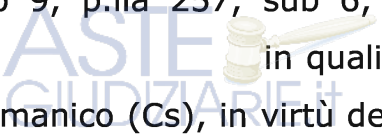
14. Comunicazione del 30.05.2012 indirizzata all'Agenzia del Demanio dello Stato Filiale di Catanzaro

Il CTU mediante posta certificata sollecitava risposta in merito alle richieste allo stesso ente dell' 11.05.2012.



## **5.2 Documentazione reperita dal C.T.U.**

### **5.2.1 Atto di compravendita del cespite**

- Copia dell'atto di compravendita dell'appartamento censito al N.C.E.U. al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, interno 4, scala A, contro il Sig.  in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Domanico (Cs), in virtù dei poteri che gli derivano dalla Delibera della Giunta Comunale di Domanico n. 44 del 30.06.2004, dichiarata immediatamente esecutiva in data 05.07.2004, in favore di coniugati ed in regime di comunione legale dei beni, rogato dal Notaio Francesca Zupi del 23 febbraio 2006, Rep. 25937, Raccolta n. 10852, registrato a Cosenza il 28.02.2006 n. 1333 serie 1T e trascritto a Cosenza l'01.03.2006 ai n. 7096 R.G. e 4895 R.P.

Tale atto è riportato in Allegato 3.



### **5.2.2 Atti reperiti all'Agenzia del Territorio**

- Visura storica per immobile relativa al Foglio 9, p.lla 257 (immobile pignorato);
- Visura per immobile relativa al Foglio 9, p.lla 257, sub 6 (immobile pignorato), intestato a |
- Planimetria catastale relativa al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, in scala 1:100, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari;
- Mappa relativo al Foglio 9;



- Elenco sub Foglio 9, p.lla 257;

Tali atti sono riportati in Allegato 1.



### **5.2.3 Altri documenti reperiti al comune di Domanico (Cs)**

- Stralci del Programma di Fabbricazione del comune di Domanico, aerofotogrammetria e tabella "Tipi Edilizi";
- Dichiarazione a firma del Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica e Patrimonio del comune di Domanico (Cs), Geom. Perri Francesco, prot. 1359 del 02.05.2012 circa l'assenza di condoni edilizi, usi civici, diritti demaniali e servitù e vincoli ad esclusione di "*...non trasferibilità dell'immobile prima dei dieci anni dalla data di trascrizione dell'atto di compravendita e quindi fino al 01.03.2016...*", a nome di \_\_\_\_\_, relativamente ad appartamento sito in via Gramsci, 26, Domanico (Cs), identificato al Foglio 9, p.lla 257, sub 6.
- Copia proposta acquisto alloggio ERP da parte del comune di Domanico (Cs), indirizzata a Sig.ra \_\_\_\_\_ prot. 2651, cat. 6, classe 4 del 1 luglio 2005;



Tali documenti sono riportati in Allegato 2.

### **5.2.4 Documenti reperiti all'Agenzia dell'Entrate**

- Attestazione con prot. n. 2012/26571/1 del coordinatore del *Front Office*, Angela Filice, su delega del Direttore Provinciale, circa l'assenza di contratti di locazione in essere intestati a \_\_\_\_\_



Tali documenti sono riportati in Allegato 3.



---

### **5.2.5 Documenti reperiti all'ATERP**

- Attestazione con prot. n. cs0006010-2012, Tipo U, Class. 03.02.01 del 21.05.2012 a nome del Dirigente del Servizio Ing. Antonio Luigi Potestio, circa l'assenza di documenti inerenti al fabbricato.

Tale documento è riportato in Allegato 2.

### **5.3 Risposta ai quesiti del G.E.**

Sulla scorta della documentazione agli atti e di quella reperita durante l'indagine, il C.T.U. provvede a dare risposta ai quesiti nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

#### **5.3.1 Quesito n. 1**

a) Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento sito al primo piano in via Gramsci 26, nel comune di Domanico (Cs).

b) Tale immobile è composto da 3 camere oltre un piccolo angolo cottura e bagno, realizzato con struttura in c.a., tamponatura in laterizio, infissi esterni del tipo metallico con vetro semplice.

La tramezzatura interna è ottenuta mediante elementi in laterizio e quindi rifinita da intonaco civile e tinteggiatura, stesse caratteristiche di rifinitura presenta la tamponatura all'esterno dell'appartamento. Tutti i vani sono caratterizzati da pavimentazioni in graniglia di marmo, ad esclusione del bagno in gres; le porte, inclusa quella esterna, sono costituite da derivati del legno, del tipo "tamburate". Gli impianti idrico-sanitario ed elettrico non hanno subito alcuna modifica rispetto a quelli originari realizzati anteriormente all'01.09.1967, manca l'impianto di riscaldamento.

c) La superficie dell'appartamento, al lordo della muratura, è di 91,2 mq a cui si aggiungono 4,2 mq di superficie destinata a balconi, l'altezza interna è di 2,92 mt.

d) L'immobile è distinto in Catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, interno 4, scala A, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita € 309,87, sito in Via Motta, intestato a .

Tale documentazione catastale è completa, l'appartamento, infatti, risulta completo di visura e planimetria. I dati catastali risultano corrispondenti ai dati risultanti dalla trascrizione del pignoramento. Tuttavia la mappa non risulta aggiornata ed il rilievo ha accertato difformità dimensionali tra la planimetria catastale e lo stato attuale dell'appartamento pignorato.

e) L'appartamento pignorato confina con proprietà \_\_\_\_\_, vano scala e cortile del fabbricato.

f) I sigg. \_\_\_\_\_, coniugati, in regime di comunione dei beni, risultano i legittimi possessori del cespite come attestato dall'atto notarile di compravendita rogato dal Notaio Francesca Zupi del 23 febbraio 2006, Rep. 25937, Raccolta n. 10852, registrato a Cosenza il 28.02.2006 n. 1333 serie 1T e trascritto a Cosenza l'01.03.2006 ai n. 7096 R.G. e 4895 R.P. In tale atto la provenienza dell'appartamento è indicata nel Comune di Domanico (Cs), con sede alla via Roma, CF 00250850781.

g) Nessun vincolo locativo caratterizza l'immobile pignorato, in quanto non risulta alcun contratto di locazione registrato per come dichiarato dell'Agenzia delle Entrate, nota di Angela Filice, coordinatore del *Front Office*, su delega del Direttore Provinciale, del 30.04.2012, prot. n. 2012/26571/1. La situazione di possesso in capo ai debitori è di piena proprietà.

f) Secondo il Programma di Fabbricazione, strumento in vigore nel comune di Domanico (Cs) approvato dalla Regione Calabria l'11.3.1982 con Decreto PGR n.667, l'immobile ricade in zona "b", in cui è prevista la possibilità di ristrutturazione, variazione di destinazione d'uso compatibile con la residenza come uffici, tenendo sempre in debita considerazione le limitazioni derivanti dalla legge n. 560 del 24 dicembre 1993, che non permette alcuna modifica di destinazione d'uso per un periodo di 10 (dieci) anni dall'acquisto; non esiste la possibilità di ampliamento o di nuova edificazione.

### **5.3.2 Quesito n. 2**

Il CTU, nonostante le richieste al comune di Domanico (Cs), con risposta del Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica e Patrimonio, Geom. Perri Francesco Salvatore, del 02.05.2012, prot. 1359, Cat. 6, cl. 4 in cui si dichiara



*"...che non esiste negli atti d'Ufficio documentazione riguardante la concessione edilizia, certificazione di abitabilità, ne domanda di condono edilizio..."* relativa all'appartamento identificato al catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6;  
la richiesta all'Aterp di Cosenza, con risposta *"...non sono in nostro possesso documenti inerenti al fabbricato..."* ;  
la richiesta all'Agenzia del Demanio filiale di Catanzaro, senza aver ricevuto alcuna risposta;  
è impossibilitato nell'accertare la conformità dell'appartamento alla Concessione Edilizia o a qualsiasi altro atto autorizzativo rilasciato dalle competenti autorità.  
Altresì il CTU segnala la dichiarazione dell'alienante, nello specifico il comune di Domanico (Cs) nella persona del suo rappresentante Geom. Perri Francesco Salvatore, contenuta nell'atto di compravendita dell'appartamento oggetto di pignoramento, in cui si attesta che è stato costruito in data anteriore all'1 settembre 1967 e che fino ad oggi non ha subito interventi che avrebbero richiesto il rilascio di licenza o concessione edilizia.

### **5.3.3 Quesito n. 3**

A seguito della richiesta effettuata in data 11.04.2012, il CTU ha ottenuto risposta dal Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica e Patrimonio, Geom. Perri Francesco Salvatore, il 02.05.2012, prot. 1359, Cat. 6, cl. 4, in cui si dichiara che l'immobile oggetto di pignoramento *"...Relativamente agli usi civici, diritti demaniali e servitù, si dichiara, inoltre, che esiste solo il vincolo di non trasferibilità dell'immobile prima dei dieci anni dalla data di trascrizione dell'atto di compravendita e quindi fino al 01.03.2016."*

Identica annotazione è contenuta nell'atto di compravendita dell'appartamento *"...ai sensi dell'art. 20 della legge n. 560 del 24 dicembre 1993, l'immobile di cui sopra non potrà essere alienato ne modificato nella sua destinazione d'uso per un periodo di 10 (dieci) anni dall'acquisto...."*.

Sulla base dei documenti in atti, di seguito si elencano le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relativi all'immobile censito al catasto al foglio 9, p.lla 257, sub 6:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo di € 35.000,00 concesso dalla Banca Nuova Società per Azioni con sede in Palermo con atto a rogito Notaio Francesca Zupi del 23 febbraio 2006 (Rep.25938), iscritta il giorno 1 marzo 2006 ai nn. 7097 R.G. e 1257 R.P. per € 70.000;

- Pignoramento immobiliare trascritto il 14 febbraio 2011 ai nn. 4421 R.G. e 3287 R.P. in favore di BANCA NUOVA S.p.a. con sede in Palermo e contro  
per i diritti pari ad ½ di piena proprietà ciascuno;

Inoltre sempre sulla base dei documenti in atti di seguito si ricostruisce la continuità, per un periodo non inferiore al ventennio, dei passaggi di proprietà relativi al bene:

il fabbricato di cui la porzione in oggetto è parte, figura in proprietà del comune di Domanico, per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del Demanio dello Stato, del 14 gennaio 2005, trascritto il 13 settembre 2005 ai nn. 34500 R.G. e 18168 R.P..

Il comune di Domanico ha venduto l'appartamento oggetto di pignoramento a  
, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con i vincoli di cui alla Legge 560/93, con atto di acquisto per Notaio Zupi Francesca del 23 febbraio 2006 (Rep.25937), trascritto il giorno 1 marzo 2006 ai nn. 7096 e 4895 R.P.

La documentazione catastale reperita è riportata in allegato, per come evidenziato nel paragrafo 5.2.2. Tutti gli atti catastali, nonostante la mappa non risulti aggiornata, individuano chiaramente l'immobile oggetto di pignoramento. Relativamente al certificato di destinazione urbanistica, trattasi di fabbricato e quindi non esigibile.

### **5.3.4 Quesito n. 4**

#### **5.3.4.a Fonti utilizzate e metodo di stima**

Al fine di effettuare le dovute valutazioni, il C.T.U. ha ritenuto opportuno far riferimento alle seguenti fonti bibliografiche e documentali:

(1) Iovine, A., 2005, *Elementi di estimo e tipografia*, Gruppo Editoriale Esselibri-Simone, Napoli.

(2) Castello, G., 2004, *Stima degli immobili fondamentali per la valutazione della proprietà immobiliare*, Dario Flaccovio Editore, Palermo.

(3) Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio, in [www.agenziadelterritorio.it](http://www.agenziadelterritorio.it)

Il criterio di stima si base sullo stabilire un *prezzo medio unitario* di riferimento da assumersi come dato di base da aumentare o diminuire in base alle caratteristiche specifiche dell'immobile da valutare, secondo dei coefficienti correttivi che di seguito verranno descritti.

Il prezzo medio unitario di riferimento è stato estratto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'Agenzia del Territorio.

I coefficienti correttivi sono distinti in:

- 1° -coefficienti relativi alla zona, che esprimono dei valori generici di appetibilità commerciale che però non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato;
- 2° -coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'edificio, che esprimono valori d'incidenza diretta sulla rendita.

Il primo gruppo di coefficienti sarà indicato con  $\delta$  e distinto in:

- $\delta_1$  relativo alle caratteristiche "posizionale" che si riferiscono alla vicinanza e centralità del bene da stimare (cfr. tabella in (2), pag. 67);

- $\delta_2$  relativo alle caratteristiche funzionali della zona che coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata (cfr. tabella in (2), pag. 69);
- $\delta_3$  relativo alle caratteristiche estetiche della zona che comprendono quelle che "offrono qualcosa" alla vista del fruitore e quelle in cui si ha la possibilità di fruirne, "d'immergersi" in esse (cfr. tabella in (2), pag. 69);

Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\delta_1$  ;  $\delta_2$  ;  $\delta_3$  si ottiene il coefficiente  $\delta$  generale e relativo alla zona.

Il secondo gruppo è relativo a quattro categorie: *impiantistica*, *caratteristiche estetiche*, *conservazione* a cui corrispondono rispettivamente i coefficienti  $\Delta_1$ ;  $\Delta_2$ ;  $\Delta_3$ ;  $\Delta_4$ ;  $\Delta_5$ ; con relativi valori indicati nelle tabelle in (2), pagg. 72, 73.

Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\Delta_1$ ;  $\Delta_2$ ;  $\Delta_3$ ; si ottiene il coefficiente generale  $\Delta$  relativo all'edificio.

Passiamo ora alla scala "alloggio", che definirà un ulteriore gruppo di coefficienti basati su parametri: *funzionale*, *estetico*, *dimensionale*, *posizionale* e *di conservazione*; rispettivamente tali coefficienti sono indicati con  $\Omega_1$ ;  $\Omega_2$ ;  $\Omega_3$ ;  $\Omega_4$ ; Moltiplicando tra loro i coefficienti  $\Omega_1$ ;  $\Omega_2$ ;  $\Omega_3$ ;  $\Omega_4$  si ottiene il coefficiente generale  $\Omega$  relativo all'appartamento.

Stabiliti i coefficienti correttivi sopra enunciati, il valore unitario dell'appartamento sarà dato dalla formula:

$$V_u = V_m \times \Delta \times \delta \times \Omega$$

dove  $V_u$  è il valore unitario dell'appartamento oggetto di stima e  $V_m$  è il valore medio della zona ovvero il bene standard di riferimento.

Il valore dell'appartamento  $V_e$  sarà quindi determinato moltiplicando il valore unitario  $V_u$  sopra trovato per la superficie commerciale  $S_c$ , ovvero:

$$V_e = V_u \times S_c$$

Relativamente al calcolo delle superficie commerciale è stato svolto secondo le indicazioni del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria", computando per intero i muri esterni ed interni all'abitazione e al 30% la superficie dei balconi, la superficie risultante viene quindi arrotondata al mq, come meglio esplicitato nella tabella seguente.

*Computo Superficie Commerciale ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C*

<b>SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>%</b>	<b>Mq COMMERCIALE</b>	<b>NOTE</b>
INTERNA	91,2	100	91,2	<i>Muri perimetrali compresi</i>
BALCONE SUD	1,7	30	0,51	
BALCONE NORD	2,5	30	0,75	
<b>Totale</b>			<b>92,46</b>	

5.3.4.b Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile censito al foglio 9, p.lla 257, sub 6, da ispezioni ed analisi di tipo visivo è in uno stato di conservazione che non presenta particolari degradazioni sia per quanto riguarda i materiali, che, almeno da un indagine sempre esclusivamente a vista, relativamente alle strutture costituenti l'appartamento. Gli infissi esterni non risultano adeguati alla normativa vigente relativa al risparmio energetico. Tutti gli ambienti, ad eccezione del soggiorno necessitano di tinteggiatura.

L'impianto elettrico non risulta di recente fattura, anche l'impianto idrico ha una realizzazione probabilmente contemporanea all'edificazione dell'appartamento e quindi anteriore al 1 settembre 1967, l'immobile è privo di impianto di riscaldamento.

**5.3.4.c Determinazione del valore dell'immobile**

Ad esplicitazione del procedimento esposto nel paragrafo **5.3.14.a**, si riportano nella tabella 1 i dati relativi all'appartamento oggetto di stima, di superficie commerciale totale di **93 mq**, computata come indicato nel paragrafo precedente.

**Tab. 1 Coefficienti per la stima del valore dell'immobile pignorato**

<b>Parametri di Valutazione</b>	<b>Descrizione analitica</b>	<b>Valore del coefficiente secondo (2)</b>
<b>ZONA</b>		
Centralità	La zona risulta vicino al Municipio ed al centro di Domanico.	$\delta_1 = 1$
Vicinanza	La zona in cui è ubicato il bene risulta limitrofa al "tranquillo" centro storico di Domanico.	$\delta_2 = 1$
Funzionali	Tutte le urbanizzazioni primarie sono presenti, inoltre è presente una fermata della linea autobus di collegamento con Cosenza, risultano assenti negozi, supermercati e giardini. Nelle vicinanze si trovano una scuola materna, elementare e media.	$\delta_3 = 1$
Estetiche	Il fabbricato è praticamente libero su tutti lati con l'elemento naturale predominante.	$\delta_4 = 1,10$
<b>coefficiente generale di ZONA</b>		$\delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = \delta = 1,10$
<b>EDIFICIO</b>		
Funzionali	L'edificio è dotato di tutti gli impianti ad eccezione di quello di riscaldamento e dell'ascensore.	$\Delta_1 = 0,99$
Estetiche	L'edificio non presenta particolari caratteristiche architettoniche sia nella facciata che nell'atrio condominiale che relativamente alla composizione spaziale.	$\Delta_2 = 0,94$
Conservazione	L'edificio si presenta in un mediocre stato di conservazione relativamente alla tinteggiatura esterna delle facciate, androne, impianto di smaltimento acque meteoriche; tuttavia non sono presenti cedimenti o altri tipi di dissesti di natura strutturale.	$\Delta_3 = 0,94$
<b>coefficiente generale di EDIFICIO</b>		$\Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 = \Delta = 0,87$
<b>ALLOGGIO</b>		
Varianti Funzionali	L'illuminazione e la ventilazione dell'appartamento risulta normale, buona è la dimensione la disposizione degli ambienti. La cucina è insufficiente.	$\Omega_1 = 1,12$

Varianti estetiche	L'appartamento non possiede particolari qualità estetiche sia relativamente alle pavimentazioni, che relativamente a infissi, rivestimenti, tinte e rubinetterie.	$\Omega_2 = 0,75$
Varianti posizionali	L'affaccio della zona giorno è in parte su un fabbricato limitrofo ed in parte sulla campagna circostante.	$\Omega_3 = 1,05$
Varianti dimensionali	L'appartamento ha una superficie di circa 90 mq.	$\Omega_4 = 1$
Varianti conservazione	I lavori necessari all'appartamento sono relativi alla tinteggiatura, alla messa "a norma" dell'impianto elettrico, la sostituzione degli infissi esterni ed interni e per quanto concerne la tinteggiatura di tutte le stanze ad eccezione del soggiorno; è necessario inoltre la realizzazione dell'impianto di riscaldamento.	$\Omega_5 = 0,77$
<b>coefficiente generale di ALLOGGIO</b>		$\Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 =$ $\Omega = 0,679$

Il valore di riferimento del bene standard ricavabile dall'Agenzia del territorio, relativo alla zona via Gramsci, destinazione residenziale, superficie lorda dell'appartamento, in riferimento al secondo semestre 2011, è variabile tra un minimo di € 460/mq ed un massimo di € 660/mq, considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento, il C.T.U. valuta il prezzo standard a mq dell'immobile in € 550,00, ne deriva da ciò un valore commerciale del bene censito al foglio 9, p.lla 257, sub 6, piano 1, di:

$$V_u = V_m \times \delta \times \Delta \times \Omega \quad \Rightarrow$$

$$V_u = € 550 \times 1,10 \times 0,87 \times 0,679 = €/\text{mq } 357,39$$

ovvero il **valore di stima** riferibile ad 1 mq di superficie commerciale, ne consegue che il valore dell'appartamento risulta di:

$$V_u \times S_c = V_e \quad \Rightarrow \quad €/\text{mq } 357,39 \times 93 \text{ mq} = \mathbf{€ 33.237,42}$$

Pertanto il valore di stima dell'appartamento, arrotondato, risulta di **€ 33.300.**

**5.3.5 Quesito n. 5**

Date le caratteristiche distributive dell'appartamento e quindi la difficoltà di frazionamento, un'eventuale divisione in lotti provocherebbe l'abbattimento del valore dell'appartamento, di conseguenza è inopportuna la vendita in lotti separati.

Il bene oggetto di pignoramento è indiviso ed indivisibile, entrambi i proprietari, coniugi, in regime di comunione dei beni, risultano esegutati.

**5.3.6 Quesito n. 6**

Il cespite oggetto di pignoramento, da certificazione rilasciata dagli esegutati ed allegata alla relazione, nell'eventualità di trasferimento, essendo bene di tipo privato, è soggetto fiscalmente all'imposta del registro.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



---

**5.3.7 Quesito n. 7**

PROSPETTO RIASSUNTIVO

Appartamento, ubicato in Domanico (Cs), via Gramsci, 26.



DATI CATASTALI

*Catasto fabbricati:* Foglio 9, Particella 257, sub 6

*Intestato:*



*Titolarità:* Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà ciascuno  
*Dati derivanti da:* COSTITUZIONE del 19.08.1977 n. 2745.1/1977 in atti dal 24.06.1998  
*Indirizzo:* Via Gramsci  
*Piano:* 1  
*Classamento:* Cat. A/3, Classe 1  
*Consistenza:* 6 vani  
*Rendita:* Euro 309,87

TITOLARITA' GIURIDICA

*Atto:* Atto pubblico del 23.02.2006, Trascrizione n. 7096 R.G. e 4895 R.P. del 01.03.2006 Repertorio n. 25937, Rogante: Zupi Francesca, Sede: Cosenza  
*Lotti:* 1 (UNO).  
*Godimento:* Piena proprietà.  
*Titolarità giuridica:* 100%.  
*Limitazioni:* vincolo di alienazione ai sensi dell'art. 20 della legge n. 560 del 24 dicembre 1993.



STIMA DEL PREZZO BASE DI VENDITA

**€ 33.300**

**(EURO TRENTATREMILATRECENTO/00)**



Tanto si doveva

Cosenza 4.6.2012



Il C.T.U.

Arch. Nicola Ruggieri



---

## **6. Elenco allegati**

### Allegato 1 - Documentazione Catastale

- Visura storica per immobile relativa al Foglio 9, p.lla 257 (immobile pignorato);
- Visura per immobile relativa al Foglio 9, p.lla 257, sub 6 (immobile pignorato), intestato a
- Planimetria catastale relativa al Foglio 9, p.lla 257, sub 6, in scala 1:100, intestata a Istituto Autonomo Case Popolari;
- Mappa relativo al Foglio 9;
- Elenco sub Foglio 9, p.lla 257.

### Allegato 2 - Documentazione Edilizia

- Stralci del Programma di Fabbricazione del comune di Domanico (Cs), aerofotogrammetria e tabella "Tipi Edilizi";
- Dichiarazione a firma del Responsabile del Settore Edilizia Urbanistica e Patrimonio del comune di Domanico (Cs), Geom. Perri Francesco, prot. 1359 del 02.05.2012;
- Copia proposta acquisto alloggio ERP da parte del comune di Domanico (Cs);
- Attestazione dell'ATERP con prot. n. cs0006010-2012, Tipo U, Class. 03.02.01 del 21.05.2012 a nome del Dirigente del Servizio Ing. Antonio Luigi Potestio.

### Allegato 3 - Atti di titolarità e detenzione, contratti di affitto

- Atto di compravendita terreno censito al catasto al Foglio 9, p.lla 257, sub 6;
- Attestazione a firma del coordinatore del *front office* Angela Filice, circa la presenza di contratti di locazione intestati ai Sigg.

### Allegato 4 - Planimetria di rilievo

- RILIEVO: pianta e sezione.

Allegato 5 – Documentazione fotografica

- Riprese fotografiche dell'esterno e dell'interno del fabbricato.



Allegato 6 – Documentazione del C.T.U.

- Verbale di sopralluogo;
- Certificazione regime fiscale;
- Istanze (5 documenti).

