



Consulenza Tecnica d'Ufficio (C.T.U.)

Relazione Tecnica

C.T.U. Ing. Giovanni Le Coche

**Procedimento n. 68/2014 del R.G.E.I. – Tribunale
Civile di Cosenza – tra: Italfondiaria S.p.a. e**

– G.E. Dott. Giuseppe Greco –

Tribunale ordinario di Cosenza

Sezione Civile

Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Greco

Vertenza: Italfondiarria s.p.a. contro

Numero di ruolo: 68/14 R.G.E.I.

C.T.U.: Ing. Giovanni Le Coche

Consulenza Tecnica

Il Sottoscritto, Ing. Giovanni Le Coche, nato a Cosenza il 14/06/1978 e residente in Cosenza, alla via Alimena n. 91, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 4840, in qualità di Consulente Tecnico, nominato dal G.E., Dott. Giuseppe Greco, il 14/07/2015, in ordine ai quesiti formulati giunge alle risultanze contenute nella seguente relazione tecnica.

Formulazioni dei quesiti

In occasione del conferimento dell'incarico, avvenuto in data 14/07/2015, il G.E. ha richiesto al C.T.U., Ing. Giovanni Le Coche, esaminati i documenti, acquisiti ed effettuati gli opportuni accertamenti, presso gli uffici dei pubblici registri immobiliari, con riferimento ai titoli di provenienza ed in relazione ai beni pignorati, di rispondere a seguenti quesiti:

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 destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.;

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

3. Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, 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).

4. Determinare il valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento;

nell'ipotesi di bene indiviso, precisare se il bene stesso sia indivisibile e, in caso contrario, determinare il valore della quota pignorata.

5. Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicando i motivi.

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.

7. Redigere 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;

Cronologia delle attività del CT

- In data 17 Luglio 2015, il C.T.U., inviava Raccomandata AR alle parti comunicando il giorno dell'inizio delle Operazioni Peritali (*Rif. Allegato A*).
- In data 28 Luglio 2015 lo scrivente si recava presso l'immobile, oggetto di Esecuzione Immobiliare, per dare il via alle Operazioni Peritali. In tale data il C.T.U. non ha potuto prendere visione dell'appartamento *de quo* per l'assenza dei proprietari (*Rif. Allegato A*).
- In data 06 Agosto 2015 il sottoscritto presentava Istanza all'Ill.mo G.E. per comunicare l'impossibilità dell'accesso al bene, chiedendo i rimedi da apporre per poter redigere l'elaborato tecnico e portare a compimento l'incarico (*Rif. Allegato A*).
- In data 25 Novembre 2015 la Cancelleria dell'Ill.mo G.E. comunicava a questo Consulente l'avvenuta nomina di un Custode per l'accesso al bene. (*Rif. Allegato A*)
- In data 07 Gennaio 2015 il C.T.U., grazie all'intervento del Custode del bene nominato, Dr.ssa Bombina Tempesta, accedeva ai luoghi, oggetto di pignoramento, dando il via alle Operazioni Peritali (*Rif. Allegato A*).

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

1) Descriva, 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;**
- h) Situazione urbanistica, precisando gli estremi degli strumenti urbanistici in vigore, le destinazioni d'uso previste, le eventuali possibilità di edificazione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso, ristrutturazione ecc.;**

quartiere di "San Vito", alle pendici di un versante collinare, a circa 400 metri dalla centrale Piazza Europa ed a circa 500 metri dall'ingresso dell'autostrada A3 (Salerno-Reggio Calabria) – svincolo Cosenza Sud.

L'area in cui ricade, nell'intorno di circa 500 metri, annovera tutti i servizi comuni ed essenziali (attività commerciali, farmacie, trasporto pubblico, scuole, ...).

Dalla certificazione *catasto-ipotecaria e ventennale* a firma del Notaio, Dott. Francesco Iazzeolla, presente all'interno del fascicolo, relativo agli atti di causa, risulta che l'immobile, oggetto di pignoramento, è di proprietà per ½ ciascuno dei Signori

Sempre da detta certificazione, risulta che il bene oggetto della presente perizia è pervenuto ai coniugi _____ in regime di comunione legale, per la quota di un mezzo di proprietà ciascuno, dalla Signora _____, con atto di compravendita per notar Anna Calvelli di _____

Rende del 15/04/2005 repertorio n. 47319, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Cosenza il 16/04/2005 ai nn. 14371 registro generale e 7632 registro particolare.

Non risultano, attualmente, vincoli locativi sul bene, oggetto di pignoramento.

Dal punto di vista urbanistico, la part. 324, di cui l'immobile fa parte, ricade, secondo il Piano Regolatore del Comune di Cosenza, in zona B2 – Aree edificate intensive.

Le zone, come quella appena scritta, riguardano aree in cui prevalgono le destinazioni residenziali, commerciali e miste.

Nelle zone B2 sono possibili, secondo il PRG, interventi in forma diretta finalizzati

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

Con richiesta del sottoscritto protocollata presso il Comune di Cosenza in data 11.08.2015 (Rif. Allegato A), si domandava al 9° settore – Pianificazione del territorio – il rilascio di:

- Copia della concessione edilizia e relative piantine grafiche
- Copia del certificato di agibilità/abitabilità

Non essendo pervenuta al sottoscritto alcuna comunicazione dal Comune in merito alla suddetta richiesta ci si recava presso gli uffici comunali al fine di cooperare nella ricerca della documentazione sopra citata.

Dalla ricerca effettuata non è emerso alcun documento, per cui lo scrivente non può asserire con assoluta certezza se il fabbricato sia conforme o meno alla concessione edilizia.

Tuttavia, reperita presso il catasto la piantina dell'immobile oggetto della presente procedura, si è potuta ravvisare una difformità, seppur lieve e relativa solo alla disposizione degli spazi interni, fra detta piantina e lo stato di fatto.

A giustificazione di tale difformità non si è riusciti a reperire alcun titolo autorizzativo (DIA, SCIA, CILA, CIL o altro).

Dall'analisi della documentazione catastale recuperata si evince, comunque, che la scheda relativa all'immobile *de quo* è stata presentata in catasto in data 31/07/1970 per conto della ditta "Gestione Case per Lavoratori" (GESCAL), per il quale lo scrivente, a meno di quanto sopra segnalato, non ravvede ulteriori motivi per cui

l'immobile possa considerarsi urbanisticamente non conforme.

La difformità riscontrata potrebbe essere sanabile a fronte di una spesa, fra emolumenti e spese istruttorie, stimabile pari a 1.500,00 euro.

Non è, inoltre, possibile valutare, in maniera precisa, i costi per un eventuale condono edilizio, in quanto questi ultimi non risultano in essere.

3) Stabilire, sulla scorta dei documenti prodotti, se l'immobile sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti agrari, ipoteche, privilegi, 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).

Gli immobili *de quo* non risultano essere soggetti a enfiteusi, contratti agrari e ipoteche.

Per quel che concerne, invece, eventuali servitù, lo scrivente tecnico, nulla ha rilevato negli atti presenti all'interno del fascicolo di causa e nei documenti reperiti presso gli uffici pubblici.

Infine, la continuità dei passaggi di proprietà, relativa ai beni oggetti di pignoramento, è stata verificata attraverso una certificazione notarile a firma del Notaio, Dott. Francesco Iazzeolla, presente all'interno del fascicolo, relativo agli atti di causa.

Inoltre, da detta certificazione si evince:

"...Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato, inoltre, delle seguenti formalità:

- *Iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 14372 registro particolare n. 5509 del 16/4/2005 di euro 134.000,00 a favore Sanpaolo Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, domicilio ipotecario eletto in Napoli, Via Toledo n. 177, contro per la quota di un mezzo di proprietà*

in regime di comunione legale e, in qualità di terza datrice di ipoteca,

per la quota di un mezzo di proprietà in regime di

comunione legale, in virtù di atto per notar Anna Calvelli di Rende del 15/4/2005

repertorio n. 47320. Mutuo fondiario di euro 67.000,00 da rimborsare in 25 anni.

Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Cosenza, alla Via Francesco

Cilea n. 4, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 324 sub. 19 natura

A4 di 4,5 vani.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8290 registro

particolare n. 6403 del 27/3/2014 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napo-

li, contro

per la quota di un mezzo ciascuno, in virtù di atto giudiziario del

Tribunale di Cosenza del 21/2/2014 repertorio n. 281/2014. Pignoramento su: inte-

ra proprietà dell'unità immobiliare in Cosenza, alla Via Cilea, distinta al Catasto

fabbricati al foglio 6 particella 324 sub 19 natura A4 di 4,5 vani al piano 4."

biliare, versa in cattivo stato di conservazione che suggerisce alcuni interventi di manutenzione che, in fase estimativa preliminare, non essendo, allo stato, possibile effettuare un riscontro puntuale delle effettive cause cui attribuirsi le manifestate infiltrazioni idriche e, pertanto, una stima analitica delle spese da sostenere, inducono il sottoscritto a stimare un deprezzamento del valore dell'appartamento del 10%.
Il valore dell'appartamento, oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto, può essere quantificato, come descritto di seguito.

Valore Immobile = 98 mq X 1000 €/mq X 90% = 88.200,00 Euro

Al suddetto valore di stima deve essere scontato il costo per la sanatoria della difformità riscontrata che, come detto in precedenza, è stimato pari ad euro **1.500,00**

5) Suggestire l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati indicandone i motivi.

Il C.T.U. suggerisce di non procedere alla vendita in lotti separati dei beni, oggetto di pignoramento, risultando evidente l'inopportunità di frazionare gli stessi.

7) Redigere 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.**

Prospetto riassuntivo beni oggetto di pignoramento

Bene Pignorato: Appartamento sito in Cosenza alla via Cilea piano quarto di circa 98 mq lordi perimetrali

Attuale identificazione Catastale: Foglio 6, Part. 324 sub 19

Identificazione Catastale risultante da pignoramento: Foglio 6, Part. 324 sub 19

Limitazioni legali; contratti agrari; privilegi; servitù: Nessuna

Ipotecche: Sì, riportate nella risposta al quesito 3) e presenti in atti.

Vincoli locativi: No