

TRIBUNALE ORDINARIO

DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n° 182/2007 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione dott. Giuseppe Sicilia

Banca Carime S.p.A. c/ XXXXXXXXXX

Rende, 05.01.2024

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico
Via Papa Giovanni XXIII 69/a
RENDE
Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956
Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com
pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

1.0 Premessa

All'udienza del 24.10.2023 il Giudice dell'Esecuzione nominava il sottoscritto, ing. Francesco Mordente con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII, 69/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza, sez. A al n° 2683 Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare n° 182/2007 R.G.E.I. formulando i seguenti quesiti:

“verificare lo stato di proprietà ed eventuali vincoli sui terreni oggetto dell'esecuzione ed inoltre verificare lo stato di tutti gli immobili all'attualità”

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Preliminarmente ho estratto copia dal fascicolo digitale e cartaceo di quanto di interesse.

Agli atti è presente la Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'arch. Pasquale De Rose, depositata in data 21.04.2010 che ho esaminato e di cui ho estratto copia.

In date diverse ho acquisito, attraverso la banca dati dell'agenzia del territorio, la visure storiche dell'immobile in Bisignano al catasto Fg. 63 P.IIa 838 sub 4 (all. 1) e effettuato le ispezioni ipotecarie aggiornate dello stesso immobile (all. 2).

In data 03.01.2024 previa comunicazione a mezzo pec da parte del Custode all'Esecutato (all. 3) mi sono recato presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in comune di Bisignano alla Contrada Arena, 8 e ho eseguito i rilievi metrici e fotografici del caso (all. 4).

3.0 Risposta ai quesiti.

Il quesiti posti sono i seguenti:

- *verificare lo stato di proprietà ed eventuali vincoli sui terreni oggetto dell'esecuzione;*
- *verificare lo stato di tutti gli immobili all'attualità*

3.01 Verifica dello stato di proprietà degli immobili – terreni.

I terreni oggetto di esecuzione, individuati al catasto terreni del comune di Bisignano al Fg. 63 p.lle 882, 949, 981 sono rappresentati in figura 1, in cui è raffigurata la sovrapposizione tra la mappa catastale attuale e la foto aerea da Google Earth, con un cerchio rosso.



Figura 1: individuazione particelle su sovrapposizione estratto di mappa catastale - Google Earth.

L'esame della figura 1 evidenzia che le particelle 882 e 949 oggetto di pignoramento sono oggi porzioni di strada di lottizzazione e come tali sicuramente non commerciabili. La particella 981 è in gran parte occupata da strade e, per una porzione, è destinata nel piano di lottizzazione in parte a Area di Interesse Generale, in parte a Area a Verde Attrezzato, in parte a Area d'Istruzione.

Il piano di lottizzazione è stato autorizzato dal Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Bisignano con provvedimento n. 79 prot. 2890/1998 – pratica edilizia n. 20 del 1998.

La convenzione del piano – atto autenticato nelle firme dal notaio Sergio Cappelli del 19.11.1999 rep. 21.577 (All. 5) - prevedeva al punto 2) la cessione a titolo gratuito al Comune di Bisignano, tra le altre aree anche i terreni oggetto di esecuzione identificati nella figura 2 estratta dalla CTU De Rose.

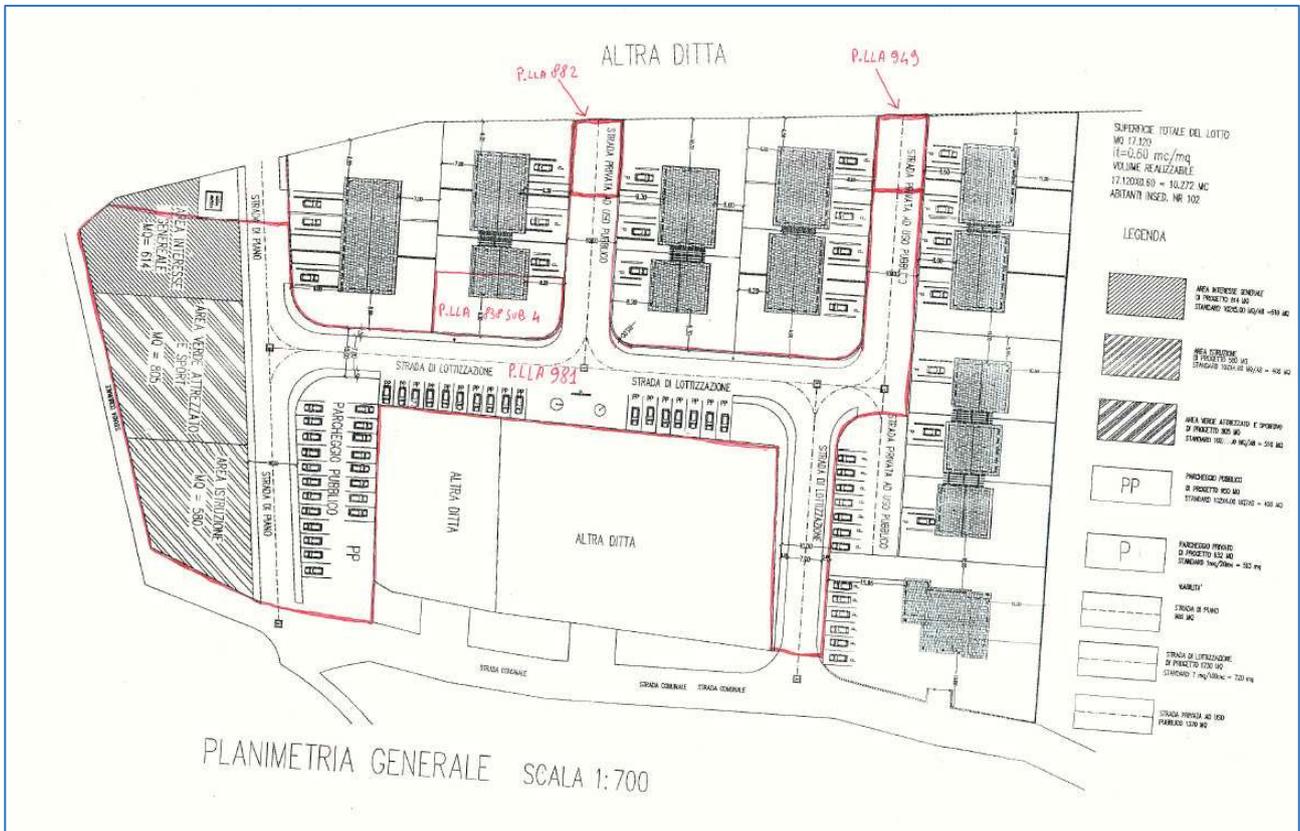


Figura 2: Planimetria lottizzazione - da CTU arch. De Rose

In realtà la cessione formale di tali terreni all'Ente comunale non è avvenuta nei termini previsti dalla convenzione di lottizzazione (All. 6) ma di fatto oggi le p.lle oggetto di esecuzione individuate al catasto terreni del Comune di Bisignano al Fg. 63 numeri 882, 949 sono oggi occupate da strade di lottizzazione, mentre la 981 è per la maggior consistenza occupata da strade di lottizzazione e parcheggi pubblici, per la parte residua da porzioni vincolate alla destinazione prevista dal piano di lottizzazione. In tale situazione i terreni sono privi di interesse commerciale e quindi ad essi non è attribuibile un valore di mercato, si consiglia quindi di non procedere con la vendita di tali terreni nell'ambito dell'esecuzione che ci occupa.

3.02 Verifica dello stato di proprietà degli immobili – fabbricato.

Oggetto di esecuzione è un'abitazione di tipo civile sita in Comune di Bisignano, provincia di Cosenza identificato al catasto fabbricati di detto comune al Foglio 63, particella 838 subalterno 4 – categoria A/2 classe U consistenza 5 vani – indirizzo c.da Arena s.n.c. piano S1 – T – 1 superficie totale 128 mq – superficie totale escluse le aree scoperte 122 mq.

Si tratta di una porzione di villetta bifamiliare con struttura in cemento armato su due livelli oltre interrato e sottotetto non praticabile.

L'immobile è catastalmente intestato, sin dalla costituzione del 24.04.2001 pratica n. 122128 (n. 1258.1/2001) alla ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

L'intestazione catastale del bene risulta essere congruente con quanto desumibile dai documenti in atti. In particolare per atto di compravendita notar Cappelli del 21.05.1999 Rep. N. 20340 il sig. [REDACTED] odierno esecutato, ha acquistato dal sig. Trentacapilli Luigi nato a Bisignano l'11 aprile 1940, il terreno oggetto della lottizzazione in forza della quale lo stesso [REDACTED], nella qualità di Amministratore Unico della Ditta Individuale [REDACTED] – subentrando al sig. [REDACTED], ha costruito, tra le altre, l'abitazione di che trattasi.

L'abitazione identificata al Catasto Fabbricati del comune di Bisignano al Fg. 63 p.lla 838 sub. 4 è quindi di titolarità del [REDACTED], a titolo personale quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED]” con sede in Bisignano per la piena proprietà in ragione dell'intero.

Dalle visure ipocatastali effettuate (all. 2) non risultano nel ventennio atti di trasferimento dell'immobile.

La ditta [REDACTED] risulta oggi essere stata cancellata dal Registro Imprese.

3.03 Verifica dello stato del fabbricato all'attualità.

Oggetto del quesito è la *verifica dello stato di tutti gli immobili all'attualità*.

Come precedentemente chiarito i terreni oggetto di esecuzione sono in realtà porzioni di strade di piano e per una porzione della p.lla 981 di terreni con destinazione vincolata a destinazione pubblica dalle prescrizioni del piano di lottizzazione.

Detti terreni dovevano essere, per come previsto dalla convenzione di lottizzazione, ceduti al titolo gratuito al Comune di Bisignano.

In realtà la cessione formale di tali terreni all'Ente comunale non è avvenuta nei termini previsti dalla convenzione di lottizzazione (All. 6) ma sui terreni sono state realizzate le strade, parcheggi ad uso pubblico e, per la porzione residua, hanno comunque una destinazione vincolata secondo le previsioni del piano di lottizzazione per cui, di fatto, i terreni non sono commerciabili.

È quindi opportuno stralciare detti terreni dai beni da porre in vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 182/2007 R.G.E.I. Tribunale di Cosenza.

Per quanto riguarda il fabbricato oggetto di esecuzione, individuato al catasto fabbricati del comune di Bisignano al Foglio 63, particella 838 subalterno 4 si tratta, come detto, di una porzione di villa bifamiliare collocata in un complesso residenziale realizzato dalla ditta [REDACTED] giusta concessione edilizia n. 49 del 05.01.2000. L'edificio ha struttura in cemento armato, tompagnature e divisioni interne realizzate in laterizio. La porzione immobiliare oggetto di esecuzione si distribuisce su tre livelli, al piano interrato sono presenti tre vani, cucina-soggiorno, WC e cucinino, al piano terra sono presenti salone, disimpegno, WC e ripostiglio, al piano primo sono presenti due stanze da letto, disimpegno e WC.

È presente anche un sottotetto non praticabile composto da un unico vano.

La porzione di edificio è circondata su tre lati da una corte di uso esclusivo.

La precedente CTU, a firma dell'arch. Pasquale De Rose in atti, ha evidenziato per l'immobile le seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

- diversa destinazione d'uso del piano interrato: il piano interrato, di altezza interna pari a 2,47m mentre in progetto era prevista un'altezza interna pari a 2,40m, in progetto aveva destinazione garage con annesso WC ed invece risulta essere adibito a locale abitativo;
- al piano seminterrato è stato realizzato, in difformità al progetto presentato, un ampliamento di circa 2,92 mq;

- al piano seminterrato, al posto della porta garage prevista in progetto, è stato posizionato un infisso a vetri in alluminio;
- la piano primo è stata modificata, rispetto alle previsioni di progetto, la posizione dell'ingresso;

per le difformità rilevate non risulta che siano state rilasciate dall'Ente comunale, varianti o altre autorizzazioni. Per l'immobile non è stato rilasciato certificato di agibilità (All. 6).

Per il rilascio di tale certificato occorre preliminarmente attestare la conformità dell'opera al progetto presentato, attestazione allo stato non rilasciabile viste le difformità presenti. È necessario quindi preliminarmente procedere alla sanatoria, laddove possibile, le difformità riscontrate ovvero procedere alla rimozione degli abusi e al ripristino delle condizioni di progetto, anche relativamente alla destinazione d'uso del piano seminterrato. Occorre inoltre acquisire le certificazioni di legge relative agli impianti dell'edificio.

3.03.01 Stato attuale dell'immobile.

Per come rilevato nel corso del sopralluogo del 03.01.2024 l'immobile presenta una serie di criticità dovute essenzialmente alla presenza di umidità dovuta a infiltrazioni e a fenomeni di condensa.

All'esterno sono stati individuati fenomeni di degrado dei parapetti in calcestruzzo armato.

Esterno:

Sono presenti in maniera diffusa ammaloramenti dei parapetti in calcestruzzo armato con ossidazione/carbonatazione dei ferri d'armatura (cfr. foto da 1 a 3). In particolare è evidente l'ossidazione dei ferri correnti al di sotto delle copertine del parapetto del terrazzo al piano terra lato Sud-Est (foto 2). La pittura dei parapetti risulta in parte danneggiata o mancante (foto 1).



Foto 1: Vista ingresso - lato Sud-Est.



Foto 2: Particolare parapetto terrazza ingresso.



Foto 3: Interno parapetto terrazza ingresso.



Foto 4: Distacco corpo scala accesso abitazione.



Foto 5: Particolare muretto ingresso carrabile/pedonale.

La scala di accesso al piano terra, evidentemente non collegata strutturalmente alle strutture dell'edificio, ha subito nel tempo dei cedimenti e quindi è oggi in distacco rispetto all'edificio (foto 4).

I muretti della recinzione perimetrale presentano lesioni e danneggiamento dell'intonaco (foto 5).

Nel tentativo di eliminare i problemi di infiltrazione d'acqua proveniente dal terrapieno al piano interrato è stata posizionata su alcune delle pareti interrate una guaina oggi visibile per la parte fuori terra.



Foto 6: Guaina pareti interrato.

Piano interrato:

la porzione di edificio collocata al piano interrato dell'immobile è oggi utilizzata ai fini abitativi mentre da progetto detto piano era destinato a garage.

I pavimenti sono in grès, le pareti sono a intonaco con pittura lavabile. Le pareti dell'angolo cottura sono rivestite con mosaico in ceramica. Le pareti del WC sono rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi storni e la porta d'ingresso sono in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. È presente un caminetto a legna. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

Sono presenti tracce di umidità negli spigoli verticali ai due lati della parete Sud-Ovest.

Nel WC e nel ripostiglio sono presenti sia tracce di infiltrazione che manifestazioni di umidità dovute a condensa (foto da 8 a 12).

All'intero piano interrato è presente una diffusa presenza di tracce di umidità da risalita capillare che interessano una fascia di altezza mediamente pari a circa 60 cm con, in alcuni punti, distacco dei battiscopa (foto da 13 a 18).



Foto 7: Piano interrato: angolo cottura.



Foto 8: Piano interrato: disimpegno WC.



Foto 9: Piano interrato: disimpegno WC.



Foto 10: Piano interrato: WC.



Foto 11: Piano interrato: WC.



Foto 12: Piano interrato: WC - particolare.



Foto 13: Piano interrato: cucinino.



Foto 14: Piano interrato: Soggiorno



Foto 15: Piano Interrato: soggiorno - particolare.

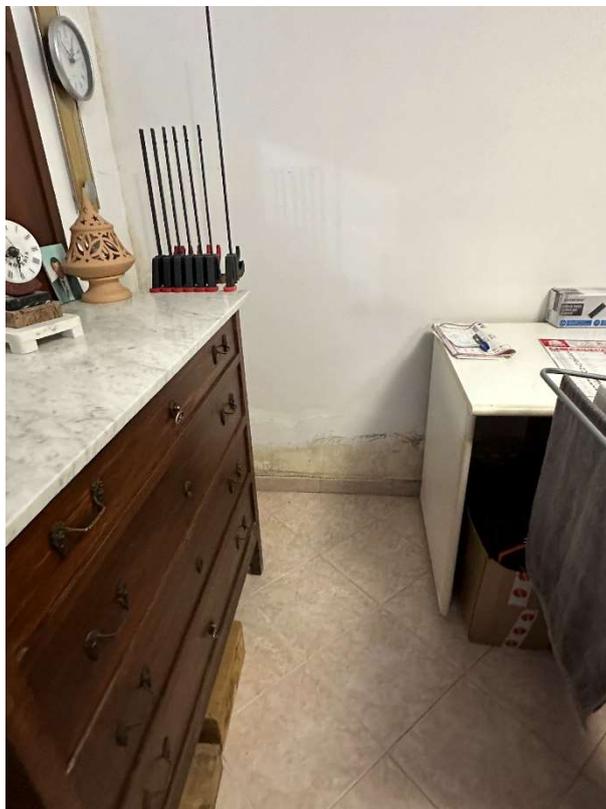


Foto 16: Piano interrato: soggiorno.



Foto 17: Piano interrato: soggiorno.

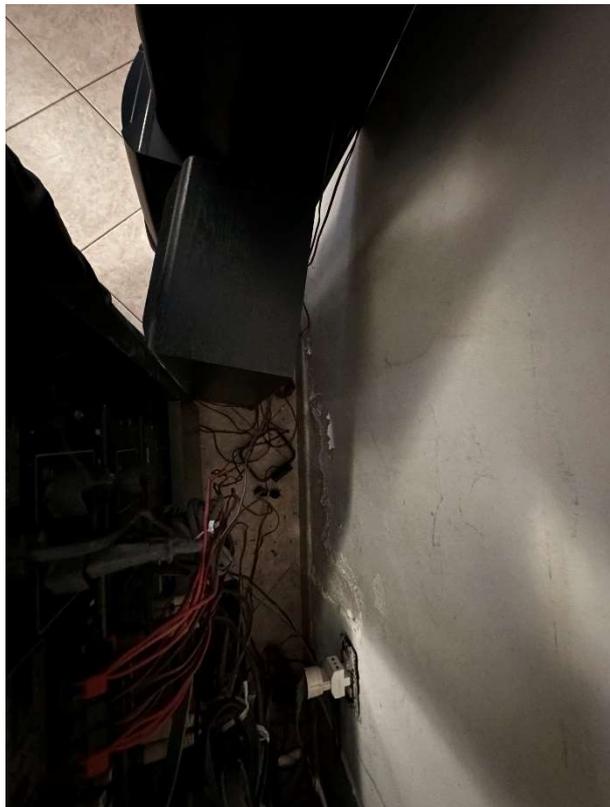


Foto 18: Piano interrato: soggiorno.

Piano terra:

Il piano terra ha portoncino d'ingresso blindato, pavimenti in grès, pareti ad intonaco civile e pittura lavabile. Le pareti del WC sono parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera con persiane in alluminio, quelli interni in legno tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia.

Al piano terra non sono stati riscontrati particolari problemi.



Foto 19: Piano terra: ingresso-soggiorno.



Foto 20: Piano terra: ingresso-soggiorno.



Foto 21: Piano terra: WC.



Foto 22: Piano terra - cucina.

Piano primo:

Il piano primo presenta le stesse finiture del piano terra.

Nella camera da letto sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla canna fumaria (foto 26).



Foto 23: Piano primo: camera da letto matrimoniale.



Foto 24: Piano primo: Camera da letto.



Foto 25: Piano primo: camera da letto.

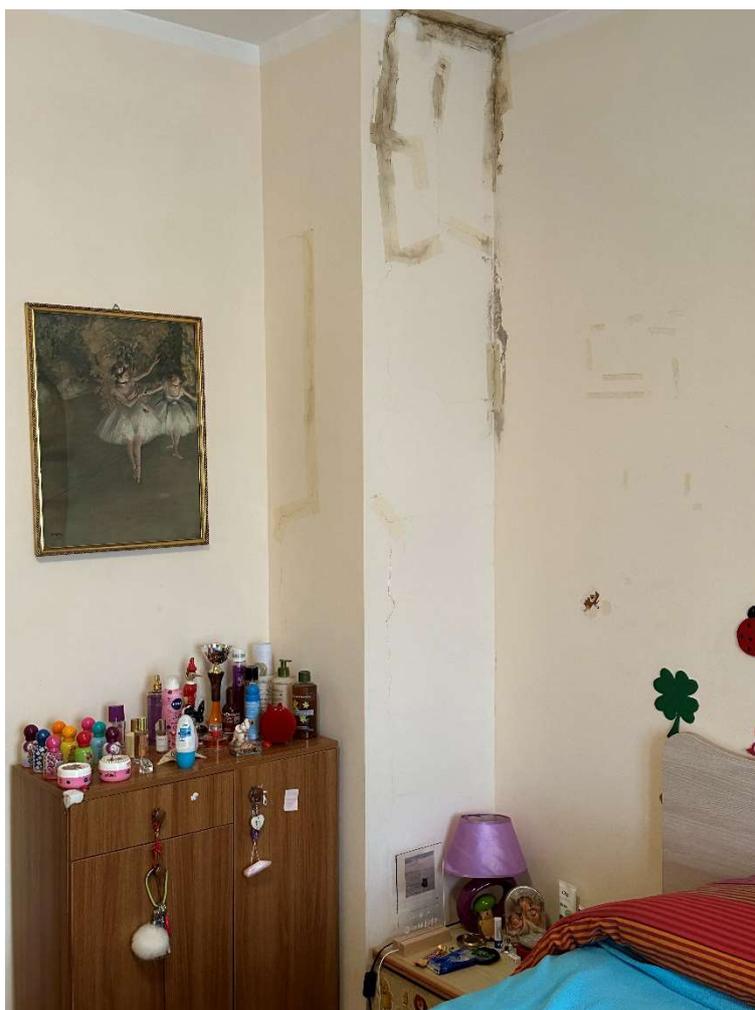


Foto 26: Piano primo: Camera da letto - infiltrazioni sulla canna fumaria.



Foto 27: Piano primo: WC.

4.0 Conclusioni.

Ringraziando per l'incarico conferito e restando a disposizione per eventuali chiarimenti rassegnò qui sinteticamente le conclusioni a cui sono giunto.

Il primo quesito postomi riguardava la verifica della titolarità degli immobili, terreni e abitazione, oggetto di esecuzione.

I terreni sono individuati al catasto terreni del comune di Bisignano al Fg. 63 p.lle 882, 949, 981. Tali terreni sono, per le particelle 882 e 949 interamente occupati da strade di lottizzazione mentre la particella 981 è occupata da strade di lottizzazione, parcheggi ad uso pubblico e, per una porzione da aree destinate nel piano di lottizzazione ad Aree di Interesse Generale, Area a Verde Attrezzato e Area istruzione.

Tali terreni avrebbero dovuto essere, per come previsto nella convenzione di lottizzazione, ceduti gratuitamente al Comune di Bisignano. Tale cessione non è però avvenuta nei termini previsti dalla convenzione di lottizzazione, in ogni caso, comunque su di essi sono presenti le strade di lottizzazione e i parcheggi previsti dal piano e, per le porzioni residue, aree con destinazione d'uso vincolata e di interesse pubblico. Con tali destinazioni e situazioni di fatto i terreni sono oggi privi di reale interesse commerciale. Si

consiglia pertanto di non procedere alla vendita di tali terreni nell'ambito della esecuzione immobiliare che ci occupa.

Per quanto riguarda l'abitazione identificata al Catasto Fabbricati del comune di Bisignano al Fg. 63 p.IIa 838 sub. 4 è nella titolarità del sig. [REDACTED], a titolo personale quale unico titolare della ditta individuale [REDACTED] con sede in Bisignano per la piena proprietà in ragione dell'intero.

Il secondo quesito riguarda la verifica dello stato degli immobili all'attualità. Vista la destinazione d'uso dei terreni tale verifica è stata limitata al solo fabbricato. Sono stati rilevati: all'esterno problemi di ammaloramento del calcestruzzo con cui sono realizzati i parapetti dei balconi e di porzioni dei muretti di recinzione, all'interno problemi diffusi per presenza di umidità al piano interrato, utilizzato impropriamente ai fini abitativi. Tale umidità deriva da infiltrazioni d'acqua dall'esterno, da risalita capillare e da condensa.

Al piano primo sono presenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla canna fumaria.

Il tutto è dettagliatamente descritto e documentato fotograficamente al paragrafo 3.03.01 al quale si rimanda.

Rende, 05.01.2024

IL CTU

dott. ing. Francesco Mordente

Elenco allegati:

Allegato 1: Visure catastali.

Allegato 2: Ispezioni ipotecarie.

Allegato 3: Comunicazioni sopralluogo.

Allegato 4: Verbale di sopralluogo.

Allegato 5: Convenzione di lottizzazione.

Allegato 6: Dichiarazioni del Tecnico Comunale.

Allegato 7: Planimetrie CTU arch. De Rose.

Allegato 8: Planimetria catastale.

Sommario

1.0	Premessa	1
2.0	Svolgimento delle operazioni di consulenza.	1
3.0	Risposta ai quesiti.	1
3.01	Verifica dello stato di proprietà degli immobili – terreni.	2
3.02	Verifica dello stato di proprietà degli immobili – fabbricato.....	4
3.03	Verifica dello stato del fabbricato all’attualità.	5
3.03.01	Stato attuale dell’immobile.	6
4.0	Conclusioni.	23