

Alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari
Del Tribunale Civile e Penale di Castrovilli

PROC. N° 82/2023 R.G.E.

G.E.: Dott. Giuliana GAUDIANO

CUSTODE: Avv.to Fabiola CAPPARELLI

PROCEDENTE: CASTELLO FINANCE S.r.l., società di diritto italiano costituita ai sensi della Legge 30 aprile 1999 n. 130 (la "Legge sulla Cartolarizzazione") con sede legale in - 00196- Roma, Lungotevere Flaminio 18 (già con sede in -00143- Roma alla via Mario Carucci n° 131), codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 04555440967 - Rappresentata e difesa dall'Avv. Luca TRIMBOLI con sede in Via G. Minzoni,10 - 87100 COSENZA -

Contro

ESECUTATO: 1) ... (dc anche)
n. ...
e. e. ...
C. n. 4

2) ... (dc anche)
n. ...
e. e. ...
C. n. ...

OGGETTO: Risposte ai chiarimenti richiesti e disamina.

Mormanno, li 09 Gennaio 2025



Ill.mo Signor Giudice

Con riferimento a tutti i chiarimenti richiesti nonché alla disamina presentata, chiarisco quanto segue:

1) Per le osservazioni del Custode si precisa - **Lotti 5 e 6** - per il terreno (P.la 471 del foglio 30) dove insiste il fabbricato si chiede se risulta gravato da ipoteca: a tal proposito si rileva dalla visura ipotecaria effettuata sulla P.la 21 una Ipoteca dell'E.T.R. in data **03/08/2006** Rep. 7788/34 Iscrizione 5489 (*Vedi All. 2*). Dalla suddetta visura *si evince però* che la consistenza del terreno riportata [(ca. 23) pari a mq. 23] non corrisponde alla superficie dell'attuale p.la 21 che è pari a are 12.20 (mq. 1.220). La P.la 471 di are 10.80 (Mq. 1.080) dove insiste il fabbricato è censita "Ente Urbano" al Catasto Terreni, se pur proveniente (frazionata) dalla Ex P.la 21, è stata generata a seguito dell'accatastamento del fabbricato presentato prima dell'Ipoteca precisamente col *Tipo Mappale N. 2823 del 02/08/1985, pertanto era la nuova particella che doveva essere riportata tra gli immobili ipotecati*. Comunque non è presente nella Visura suddetta.

Come ribadito in perizia e nel mio primo chiarimento, sempre in riferimento ai lotti suddetti, il fabbricato non è conforme a quanto riportato nel Catasto, in effetti gli attuali Subalterni esistenti N.C.E.U. risultano nella realtà tutti "fusi" tra di loro. Allo stato attuale infatti è stato rilevato che il fabbricato è rappresentato da Due Immobili: uno al Piano Terra (dove risultano fusi i subalterni 1 e 2) ed uno al Primo Piano. Entrambi i piani sono completamente autonomi e non collegati internamente tra di loro, quindi non possono costituire una sola Unità Immobiliare ai fini catastali. Pertanto, secondo quanto prevede il Catasto, la regolarizzazione dell'immobile sempre riferito ai soli *fini catastali*, è quella di "COSTITUIRE" due nuove Unità Immobiliari di cui una che rappresenterà l'intero Piano Terra mentre l'altra rappresenterà l'intero Primo Piano. Per i motivi suddetti il sottoscritto, intanto per rappresentare il fabbricato all'attualità, ha ritenuto giusto costituire due lotti nella Perizia i quali lotti però vanno perfezionati con una Variazione Catastale. Ciò consentirà di avere una esatta identificazione corrispondente all'attualità. Per i motivi testé accennati, attualmente (per come da qualcuno richiesto) il fabbricato non può essere venduto riportando nell'Atto di vendita tutti i subalterni presenti attualmente in banca dati, inoltre faccio altresì rilevare che in Catasto non è presente la Planimetria del Sub. 7 (*Vedi risposta Agenzia del Territorio All. 4*) e quindi è l'occasione per perfezionare il tutto con una nuova Variazione.

Per i lotti in questione, riconfermo quanto già esposto nel primo chiarimento in particolare il fatto che in questo caso non avendo ricevuto dall'Ufficio preposto nessuna documentazione che possa comprovare la regolarità edilizia né tantomeno verbali ed

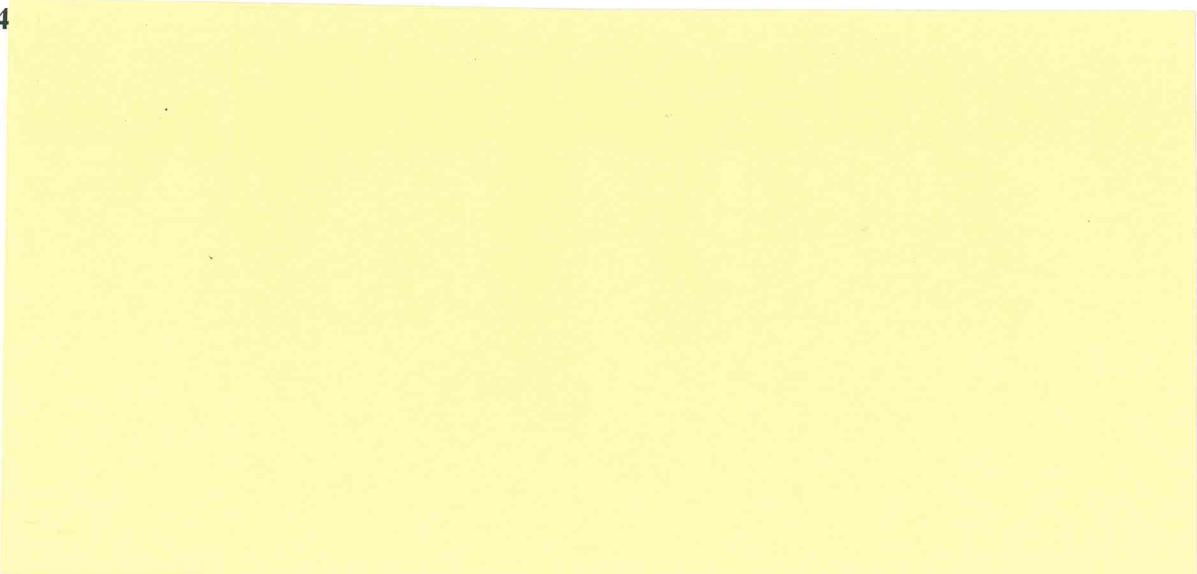
ordinanze di accertamento che ne obbligavano la demolizione, inoltre non si è potuto né stabilire né recepire una “*Data Certa*” dell’edificazione del fabbricato, essendo quest’ultimo ubicato fuori dalla perimetrazione urbana del comune e quindi in zone non considerate all’epoca come “nuclei urbani”, potrebbe ritenersi “*ante 1967*”. Tutto ciò assegnerebbe al fabbricato una sorta di conformità dal punto di vista urbanistico.

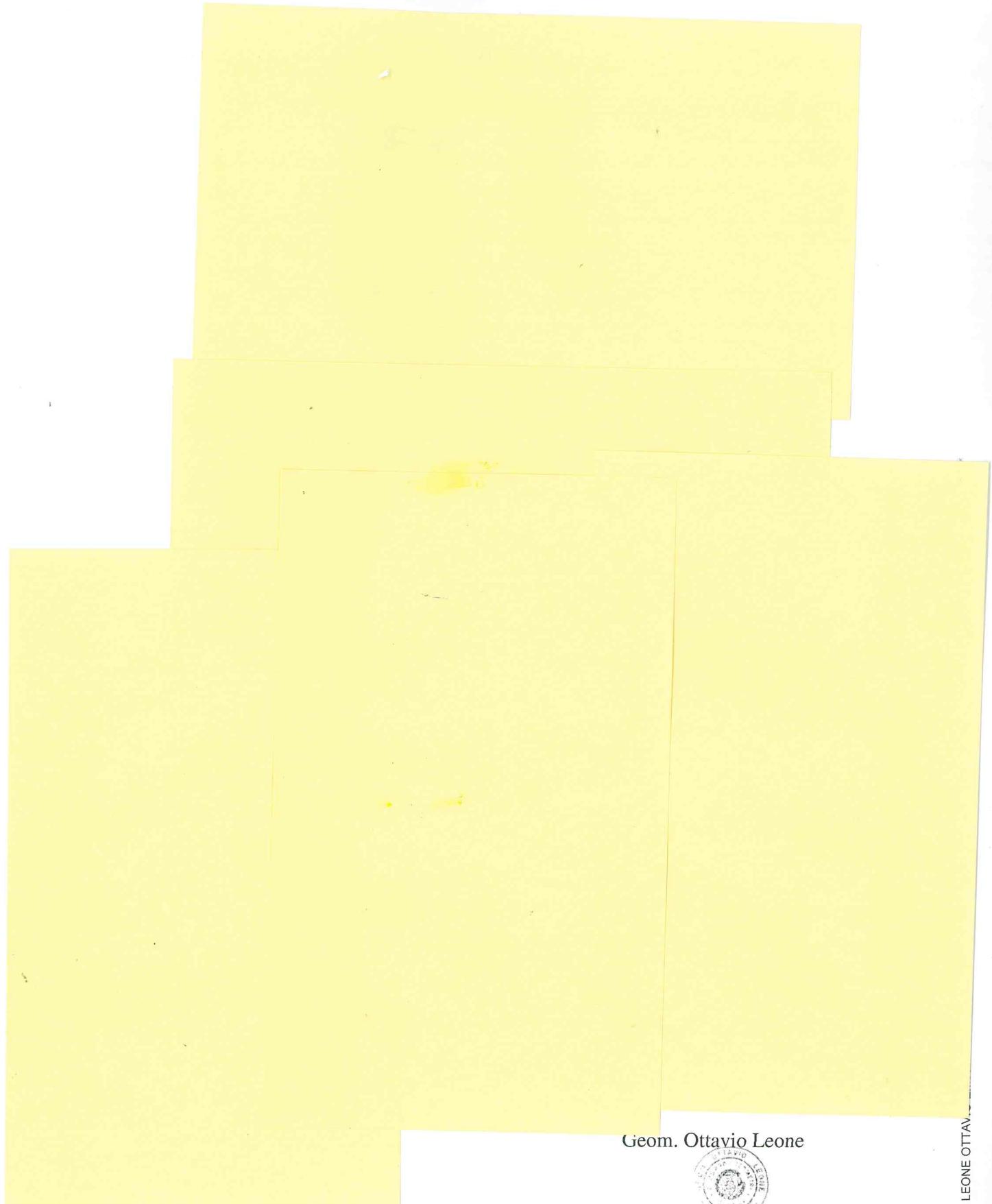
- 2) Sulle Osservazioni segnalate da parte Creditrice, in effetti dall’Ispezione Telematica effettuata con ricerca per Particella (*Vedi All. 1*), i Lotti N. 1 – 2 – 7 – 8 risultano gravati da Ipoteca in Rinnovazione R.P. 190 del 10/02/1998 a favore di Italfondiario S.p.A. Nella precedente Ispezione telematica fatta per nominativo (già allegata alla perizia), nell’elenco sintetico non sono presenti Ipoteche riferite agli immobili in questione. Per le altre osservazioni avanzate sui lotti 5 e 6 si fa presente che le attuali UU.II. non sono gravate da ipoteche (*Vedi All. 3*). Per altre delucidazioni si rimanda al punto 1) ed a quanto in esso riportato.
- 3) Sulla disamina di parte debitrice si precisa quanto segue: intanto l’Ufficio Comunale preposto al controllo delle attività edilizie ha risposto che ... *con riferimento agli immobili di cui ai punti 1 e 3 della richiesta non sono presenti titoli edilizi né pratiche edilizie in corso.....* Da questa risposta è lecito a chiunque di poter dedurre che gli immobili in questione non sono stati interessati da interventi tali da richiedere autorizzazioni o quant’altro; inoltre lo stesso ufficio (chi più di questo lo può fare?) non specifica *se gli stessi possono essere considerati difformi o del tutto abusivi*. Considerato che nei punti 1 e 3 della mia richiesta di accesso agli atti sono presenti i lotti 2, 3, 4 e 8 presi in considerazione nella disamina, ma con esclusione del Lotto 8 *sorge il dubbio*: come mai negli Uffici preposti non vi sono presenti titoli mentre, al contrario, da un ufficio privato saltano fuori numeri, (anche se solo scritti *ma non documentati*), che dovrebbero rappresentare un Nulla Osta addirittura del 1965 N° 1330 per la esecuzione di lavori edilizi, oltre ad un *semplice allegato* “*elaborato grafico*” (tra l’altro senza quote, destinazioni ecc...), a differenza di come invece devono essere gli elaborati grafici allegati ad un progetto.
Inoltre si legge nella disamina che per i Lotti 3 e 4 i quali dovrebbero essere stati realizzati come lavori di sopraelevazione prima addirittura vengono autorizzati con lo stesso Nulla Osta sopra citato, poi invece i lavori dovevano essere sospesi come da provvedimento in data 16/07/1965 (quest’ultimo allegato alla disamina), avente ad oggetto “*Decreto di sospensione dei lavori*”. Anche qui sorge spontaneo chiedersi: se ad oggi quei piani (i quali non dovevano esistere) al contrario sono presenti, chi può dichiarare o quantomeno capire se quest’ultimi sono illegittimi o meno? Il sottoscritto non ha fatto altro che attenersi alla propria avanzata esperienza e non avendo ottenuto nulla che avrebbe potuto far riconoscere la difformità dei

lotti in oggetto, nulla vieta poter considerare le Unità Immobiliari facenti parte di compatti di antichissima costruzione addirittura Ante 1942, come in realtà lo sono. A tal fine non può essere esclusa l'ipotesi di una sorta di conformità urbanistica degli immobili. Nella stessa disamina si legge continuamente che bastava fare delle visure e planimetrie attraverso il Catasto: premesso che tutto ciò è stato fatto, ritengo precisare intanto che il Catasto *"non è probatorio"*; tra l'altro le planimetrie all'impianto risalenti agli anni 1939/1940 (a volte fatte semplicemente con un schizzo a mano), non possono avere un riscontro con la documentazione grafica che si allega ad una qualsiasi richiesta di Autorizzazione Edilizia in quanto sono prive di quote, misure e quant'altro; si può solo fare un confronto visivo. Per quanto riguarda invece le Variazioni Catastali ultime apportate alle unità immobiliari facenti parte dei lotti in oggetto c'è da dire che bene ha fatto la proprietaria ad incaricare un tecnico e regolarizzare gli immobili catastalmente anche per avere una corretta situazione ai fini fiscali; rilevo altresì che le Causali utilizzate per le Variazioni Catastali prima dette non sono supportate e giustificate da un titolo edilizio, probabilmente perché nulla di ciò è stato consegnato dalla proprietaria al tecnico redattore delle variazioni. Pertanto non ho trovato motivo di poterle considerare e confrontarle ai fini della regolarità urbanistica, visto che anche agli atti dello scrivente *"non sono stati consegnati titoli edilizi"*.

A questo punto ed a parere del sottoscritto, è bene che si faccia chiarezza con gli Uffici preposti alla vigilanza sull'attività edilizia e precisamente intanto segnalare i numeri riportati nella disamina riferiti al *"N.O. n. 1330 del 1965"* nonché del documento allegato concernente la *"Sospensione dei Lavori"* (documenti né evidenziati né consegnati alla richiesta di accesso atti avanzata sottoscritto), per far sì che venga quindi accertata la presenza presso gli uffici suddetti della documentazione anzidetta e, se esistenti, sicuramente l'Ufficio dovrà adottare i provvedimenti del caso.

4





Geom. Ottavio Leone



Ottavio Leone

