

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 263/2016 R. ES.
FBS SPA/XXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE della PERIZIA ESTIMATIVA
RELAZIONE

Casali del Manco, 23 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N° 263/2016 R. Es.
FBS SPA/XXX

PREMESSA

In data 11.07.2022, il Giudice, Dott. Giuseppe Sicilia, disponeva la convocazione della scrivente CTU, Ing. Ornella Beatrice Longo, all'udienza del 13.09.2022, per chiarimenti in merito all'agibilità del lotto foglio 7, particella 1054, sub 7. In data 13.09.2023 la sottoscritta compariva all'udienza ed il Giudice, Dott. Sicilia, assegnava al CTU il termine di 90 giorni per l'integrazione della Perizia e conseguente nuova valutazione del bene pignorato, rinviando la causa all'udienza del 21.02.2023 ore 10:30.

A causa di problemi familiari, la scrivente, non potendo depositare la Relazione nei termini stabiliti, si vedeva costretta a chiedere una prima proroga di 60 giorni ed una ulteriore seconda proroga di giorni 45, concesse dal Giudice, per cui il nuovo termine per il deposito è fissato al 27 marzo 2023. Rinviata Udienza al 05.06.2023 ore 9:30.

**INTEGRAZIONE della PERIZIA ESTIMATIVA
RELAZIONE**

Premesso che

in data 29.11.2022, la scrivente CTU inviava una mail, a mezzo PEC, all'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato, nella quale si chiedevano dei chiarimenti sul Permesso di Costruire n. 619 del 31.01.2005 – Pratica Edilizia n. 635a/03 (Allegato N.1). In particolare in tale mail si legge, tra l'altro: «A seguito dell'acquisizione del Permesso di Costruire n. 619 del 31.05.2005, la scrivente CTU, già all'epoca riscontrava che, benché nelle prescrizioni in esso riportate si leggeva testualmente: *“i locali posti al piano sottotetto non potranno avere destinazione abitativa o simile”*, al contrario, stranamente, nell'Elaborato “BdP02+BdP03_PIANTE”, la “PIANTA Mansarde” mostrava un ambiente chiaramente abitativo, essendo riportati in essa, graficamente, sia l'ambiente cucina, sia l'ambiente bagno. Alla luce di quanto relazionato, la scrivente CTU chiedeva, dunque, che le venissero dati chiarimenti al riguardo. Nella VS comunicazione del 22.08.2018, prot. n. 0006753 si leggeva testualmente:

“La prescrizione nasce proprio quale chiarimento, in relazione alla rappresentazione grafica, nell'elaborato piante, nella quale sono riportati alcuni oggetti di arredo non compatibili con la destinazione d'uso autorizzabile e descritta anche nella relazione tecnica allegata al progetto a pag. 1». Ed ancora, nella medesima mail del 29.11.2022,

si legge: «Si fa notare che tale nuova richiesta di stima è derivata dal fatto che la scrivente CTU era giunta, a suo tempo (2018), alla conclusione, tenuto conto della documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico comunale, che detto immobile fosse abusivo e non sanabile poiché, anche per quanto affermato allora dal responsabile, non c'era volumetria a disposizione per sanare l'abuso; abuso consistente nell'aver trasformato i locali posti al piano sottotetto che, si ribadisce, secondo la prescrizione contenuta nel Permesso di Costruire n. 619 del 31.05.2005 "non potranno avere destinazione abitativa o simile", in appartamento. Si precisa che la richiesta della nuova stima, è scaturita a seguito delle ricerche effettuate dal custode e delegato alla vendita, Dott. Marcello Scarpelli, presso detto Ufficio, da cui risulta, contrariamente da quanto verificato dalla sottoscritta CTU, che l'abuso sia sanabile! (Si veda VS risposta al Dott. Scarpelli del 27.05.2020, Prot. n. 0003361)».

In risposta alla mail inviata dalla scrivente CTU, della quale sono appena stati riportati i punti più salienti, in data 19 dicembre 2022, la sottoscritta riceveva il riscontro dell'Ufficio Tecnico del Comune di Marano Principato (Allegato N.2), in cui, tra l'altro, si legge: «In relazione all'oggetto e alla VS comunicazione del 29.11.2022 acquisita al protocollo comunale in pari data al n.0010232, è necessario chiarire, in via preliminare che quanto da Lei scritto nella comunicazione di cui sopra:

«Si precisa che la richiesta della nuova stima, è scaturita a seguito delle ricerche effettuate dal custode e delegato alla vendita, Dott. Marcello Scarpelli, presso detto Ufficio, da cui risulta, contrariamente da quanto verificato dalla sottoscritta CTU, che l'abuso sia sanabile! (Si veda VS risposta al Dott. Scarpelli del 27.05.2020, Prot. n. 0003361)» non si evince dall'atto richiamato nel quale è solo motivato il mancato rilascio del certificato di agibilità e sono richiamate, per come richiesto, le modalità per il rilascio dell'agibilità, ora Segnalazione Certificata per l'Agibilità, standardizzata a livello nazionale secondo quanto previsto dal DPR 380/2001. Nessun riferimento è fatto circa la regolarità dell'immobile o la sanabilità di abusi".».

Ed inoltre, l'Ufficio così precisava: «Per quanto riguarda la richiesta di sanabilità dell'abuso, ovvero trasformazione del locale mansardato in abitazione, è necessario, in via preliminare, chiarire quanto segue:

- Il Permesso di Costruire N. 619/2005 prevede la realizzazione di un fabbricato (BdP B02) costituito da piano seminterrato di altezza interna netta di metri 2.30, due piani abitabili e sottotetti praticabili non abitabili con altezza interna netta media pari a metri 2.00. Le altezze stabilite per il piano seminterrato e sottotetto, alla luce del regolamento edilizio vigente all'epoca, comportavano l'esclusione dei piani stessi dal calcolo del volume edificabile.

- *La relazione tecnica illustrativa e la prescrizione contenuta nel permesso di costruire N. 619/2005 escludevano l'utilizzo ai fini abitativi dei locali sottotetto. In relazione al quesito posto, ovvero se l'abuso è sanabile o meno, precisato che non è stata prodotta nessuna pratica edilizia sulla quale l'ufficio, a seguito di idonea istruttoria tecnica possa fornire parere motivato, si precisa quanto segue:*
- *Se l'immobile in oggetto, risulta conforme come dimensioni e altezze al progetto approvato, previo ripristino dello stato legittimo (in relazione alla destinazione d'uso e all'accatastamento) si può valutare il recupero ai fini abitativi di porzione dello stesso secondo quanto previsto dalla Legge Regionale N.25/2022;*
- *Se l'immobile presenta delle variazioni in termini dimensionali, va proposto, se attuabile, progetto in sanatoria che comprenda il ripristino dello stato autorizzato e, ad esecuzioni delle lavorazioni effettuate, riportato uno stato legittimo, si può valutare l'applicazione della Legge Regionale N.25/2022 come sopra descritto.».*

Tutto ciò premesso,

nel caso in esame, essendoci delle variazioni in termini dimensionali delle altezze, dovute alla non realizzazione del controsoffitto (elemento riportato nell'elaborato "BdP02+BdP03_SEZIONI e PROSPETTI – Allegato N.3) la cui edificazione avrebbe fatto rientrare il volume costruito nel calcolo della volumetria approvata, per recuperare il sottotetto ai fini abitativi, ancor prima di applicare la Legge Regionale N.25/2022, occorre ripristinare lo stato autorizzato. Infatti, dalle misurazioni, rilevate nel corso del sopralluogo del 21.06.2018, è emerso che l'altezza media del sottotetto, pari a 2,33 m, è maggiore di quella riportata nel progetto approvato, pari a 2,00 m (Allegato N.4 - pag.1 della Relazione tecnica). Si ribadisce che, proprio per ovviare al superamento dell'altezza media approvata, veniva inserita da parte del Comune, come prescrizione, la realizzazione di un controsoffitto, riportato anche graficamente nell'elaborato delle sezioni del progetto approvato, che di fatto portava l'altezza media del sottotetto a quella regolarmente assentita (Allegato N.3). Dunque, occorre prima di tutto procedere alla realizzazione di tale controsoffittatura, il cui costo, calcolato tenendo conto della superficie (142,08 m²) e del prezzo unitario (26,60 €/m²) rilevato dal Prezziario della Calabria 2022, è pari ad **€ 3.779,33** (Allegato N.5).

Successivamente, nell'ottica di ristabilire lo stato legittimo, si deve procedere catastalmente a un cambio di destinazione d'uso da A/2 civile abitazione a C/2 magazzino, al costo di circa **€ 550,00**.

Fatto ciò, si deve presentare una CILA in Sanatoria per accorpamento delle due unità immobiliari riportate nell'elaborato "BdP02+BdP03_PIANTE", e diversa distribuzione interna delle stesse, al costo di: **€ 100,00** diritti di segreteria a cui si sommano

€ 1.000,00 (Sanzione per Sanatoria) e **€ 700,00** per Spese Tecniche, per un totale di **€ 1.800,00**.

In seguito, bisogna richiedere un nuovo Permesso di Costruire per l'utilizzo del piano sottotetto ai fini abitativi, utilizzando la Legge Regionale N.25/2022; i costi necessari per le spese tecniche e per il rilascio del permesso sono i seguenti:

- Spese Tecniche: € 900,00
- Costo di costruzione e Oneri di urbanizzazione.

Tenuto conto che:

Il costo di costruzione unitario è di 266,00 €/m³

Costo di Costruzione = superficie con altezza media pari a 2,40 m X costo di costruzione unitario X 7% percentuale costo di costruzione da pagare.

Si precisa che l'altezza di 2,40 m e, conseguentemente, la superficie di 82,72 m² (Allegato N.6 – Pianta con indicazione superficie ed altezza media), derivano dall'applicazione di quanto riportato nel comma 3, art. 7 della Legge Regionale N.25/2022.

Si ha dunque:

Costo di Costruzione = 82,72 m² X 266,00 €/m² X 0,07 = € 1540,25.

Poiché al momento del rilascio del Permesso di Costruire n.619 del 31/01/2005 è stato versato il 60% del costo di costruzione, se ne deduce che il costo di costruzione effettivo da pagare è pari al 40% di quello calcolato, quindi:

Costo di Costruzione = € 1540,25 x 40% = **€ 616,10**;

Gli Oneri unitari di Urbanizzazione sono pari a 2,80 €/m³;

Oneri di Urbanizzazione = 82,72 m² X 2,40 m X 2,80 €/m³ = **€ 555,88**;

N. 2 marche da bollo € 16,00 = **€ 32,00**.

- Diritti di segreteria per presentazione Permesso di costruire pari a minimo il 10% del costo di costruzione + gli oneri di urbanizzazione, uguale cioè a 10% di (616,47+555,88) = **€ 117,24**

Totale spese per rilascio Permesso di Costruire = € 2.221,22.

Ottenuto il Permesso di Costruire, si deve procedere catastalmente al cambio di destinazione d'uso da C/2 a A/2 al costo di **€ 550,00**;

Successivamente, per il rilascio dell'Agibilità parziale del locale sottotetto, è necessario acquisire il Certificato di Collaudo Statico dell'intero fabbricato.

Naturalmente, il Collaudo statico può essere ottenuto se anche i piani sottostanti all'immobile oggetto di stima rispettano, dimensionalmente, gli elaborati presentati sia al Comune che al Genio Civile di Cosenza, elementi non in possesso della scrivente CTU, in quanto non oggetto di tale procedura.

Si precisa che prima di redigere il Collaudo statico occorre, preliminarmente, procedere con la stesura di "Relazione a Struttura Ultimata", per fare ciò si devono allegare i certificati delle prove sui materiali impiegati, rilasciati da laboratorio autorizzato. Il costo di tutto ciò, orientativamente è pari a € 4.000,00 (spese tecniche) ed a € 2.000,00 (prove di laboratorio) a cui vanno aggiunti € 16,00 di marca da bollo per il rilascio della R.S.U..

Per il Collaudo statico, le spese tecniche si aggirano attorno ad € 1.400,00 a cui vanno sommati € 32,00 per n.2 marche da bollo per la presentazione e il ritiro dello stesso.

Il totale delle spese sopra riportate, relative alla "Relazione a Struttura Ultimata", ed al "Collaudo statico" assomma ad € 7.448,00. Tenuto conto dei millesimi relativi all'unità immobiliare in questione, pari a 111,167 si ottiene, infine:

Spese per Collaudo statico = € 7.448,00 x 111,167/1000 = € 827,97.

Una volta ottenuto il Certificato di Collaudo Statico ed effettuato l'accatamento in A/2 dell'unità immobiliare, si devono redigere le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico sanitario dell'immobile per il quale si richiede l'agibilità, tutto questo ad un costo di circa € 600,00 più l'attestazione di prestazione Energetica (APE) ad un costo di € 150,00.

Fatto ciò, si procede con la presentazione della SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità), al costo di € 700,00 per spese tecniche a cui va aggiunta la somma di € 100,00 per presentazione della SCA, per un totale di € 800,00.

I costi vengono di seguito riassunti:

1. Cambio catastale di destinazione d'uso da A/2 a C/2 € 550,00
2. Presentazione CILA in Sanatoria € 1.800,00
3. Permesso di Costruire utilizzando la Legge Regionale n. 25/2022 € 2.221,22
4. Cambio catastale di destinazione d'uso da C/2 a A/2 € 550,00
5. Collaudo Statico € 827,97
6. Certificati di conformità degli impianti € 600,00
7. Attestazione di Prestazione energetica (APE) € 150,00
8. Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) € 800,00

Il totale dei costi (dal punto 1 al punto 8) è pari a € 7.799,19.

A tale costo si deve aggiungere la spesa per la realizzazione della controsoffittatura pari a € 3.779,33

TOTALE DEI COSTI: € 7.799,19 + € 3.779,33 = € 11.578,52.

QUESITO 14

La stima degli immobili oggetto di pignoramento può essere eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativo, tramite il quale si giunge al valore degli immobili,

applicando, alla consistenza vendibile, i correnti prezzi praticati sul mercato immobiliare del comune in cui è ubicato l'immobile stesso, in sede di compravendita di unità immobiliari assimilabili a quelle in esame per consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Le fonti informative, a cui si è fatto riferimento, sono la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio (Allegato N.7 - Quotazione Immobiliare Agenzia del Territorio), nonché le pubblicazioni di alcune agenzie immobiliari operanti sul luogo (Allegato N.8 - Pubblicazioni agenzie immobiliari).

Immobile n.1 appartamento posto al 2° piano (sottotetto), del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS). L'immobile è identificato in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale: 90 m², rendita € 374,43, P2.

Per tale zona sono state trovate le seguenti proposte di vendita:

- Appartamento di m² 110 circa, posto al piano primo di un stabile di quattro piani: 681,82 €/m² (Allegato N. 8/a);
- Appartamento di m² 140 circa, posto al piano primo **dello stabile gemello del fabbricato di cui fanno parte gli immobili pignorati**: €/m² 407,14 (Allegato N.8/b);
- Appartamento di m² 90 circa, posto al piano secondo: €/m² 722,22 (Allegato N.8/c);

il valore medio unitario delle proposte di vendita per tale zona è: 603,73 €/m².

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riporta per abitazioni civili, il seguente intervallo di valori: 570,00 €/m² - 720,00 €/m², con valore medio pari a 645,00 €/m² (Allegato N.7).

Dunque, operando un'ulteriore media tra il valore medio unitario delle proposte di vendita per tale zona, pari a 603,73 €/m² ed il valore medio fornito dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, pari a 645,00 €/m² si trova infine il valore medio, valore pari a (603,73+645,00)/2 = 624,37 €/m² ed in cifra tonda 624,00 €/m²

Valore unitario per appartamento = 624,00 €/m².

La superficie commerciale dell'immobile n.1, **appartamento posto al piano secondo sottotetto**, viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

Piano secondo sottotetto:

superficie commerciale: m² 85,00 x 1,0 = m² 85,00. Si precisa che tale superficie coincide con quella recuperata ai fini abitativi utilizzando la Legge Regionale N.25/2022, a cui si somma metà del muro perimetrale.

La superficie commerciale dell'immobile n.1, appartamento per civile abitazione, risulta m² 85,00.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.1, appartamento per civile abitazione, posto al 2° piano (sottotetto), del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS), in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 7, categoria A/2, classe U, consistenza 5 vani, superficie catastale: 90 m², rendita € 374,43, P2, con superficie commerciale pari a m² 82,72:

$$85,00 \text{ m}^2 \times 624,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 53.040,00.$$

A tale valore vanno sottratti i costi per sanare gli abusi edilizi riscontrati pari ad € 11.578,52, per cui il valore dell'immobile risulta:

$$\text{Valore commerciale dell'Immobile n.1: € } 53.040,00 - \text{€ } 11.578,52 = \text{€ } 41.461,48$$

Infine, il valore dell'immobile n.1, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15%, così come disposto nel Quesito N.14, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, è pari a 15% x € 41.461,48 = € 35.242,26

Valore commerciale dell'Immobile n.1 = € 35.242,26 ed in cifra tonda € 35.242,00.

Immobile n.2, consistente in una cantina non pertinenziale, posto al 1° piano sottostrada del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi; esso è costituito da un unico vano. È identificato nel N.C.E.U. del Comune di Marano Principato (CS) al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale 17 m², rendita € 38,73, PS1.

Il valore unitario per la cantina non pertinenziale è = $(25 \times 624,00 \text{ €/m}^2)/100 = 156,00 \text{ €/m}^2$.

La superficie commerciale dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, viene qui di seguito determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale (D.P.R. 138/98):

Piano primo sottostrada:

$$\text{superficie commerciale cantina non pertinenziale: } \text{m}^2 17,25 \times 1,0 = \text{m}^2 17,25;$$

La superficie commerciale dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, risulta m² 17,25.

Tenuto conto della consistenza e dello stato dell'immobile è possibile stimare il seguente valore:

Valore dell'immobile n.2, cantina non pertinenziale, posto al 1° piano sottostrada, del fabbricato sito alla Via Serafino Molinari, 22, già Via Rivotesi, del Comune di Marano Principato (CS), in catasto al foglio 7, particella 1054, sub 20, categoria C/2, classe 2, consistenza 15 m², superficie catastale 17 m², rendita € 38,73, PS1, con superficie commerciale pari a mq 17,25:

$17,25 \text{ m}^2 \times 156,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 2.691,00$

Il valore dell'immobile, tenuto conto dell'abbattimento forfettario pari al 15%, così come disposto nel Quesito N.14, per la differenza tra oneri tributari sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, è pari ad € 2.287,35 ed in cifra tonda € 2.287,00.

Valore commerciale dell'Immobile n.2 € 2.269,00.

Valore commerciale del LOTTO UNICO comprendente l'immobile n.1 e l'immobile n.2:

€ 35.242,00 + € 2.287,00 = € 37.529,00.

Quanto sopra in fede, nella convinzione di aver ben adempiuto all'incarico conferitomi dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza di redigere la presente perizia, consapevole di aver operato secondo un criterio pratico e logico.

Si allegano alla presente:

- Allegato n. 1: Email del 29.11.2022 inviata al Comune;
- Allegato n. 2: Email del 19.12.2022 ricevuta dal Comune;
- Allegato n. 3: Elaborato – Sezioni e Prospetti progetto approvato;
- Allegato n. 4: Elaborato – Relazione tecnica progetto approvato;
- Allegato n. 5: Computo metrico;
- Allegato n. 6: Pianta con indicazione superficie ed altezza media;
- Allegato n. 7: Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio;
- Allegato n. 8: Pubblicazioni agenzie immobiliari.

***Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Ing. Ornella Beatrice Longo***