

TRIBUNALE DI COSENZA
-UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

Procedura Esecutiva N. 111/09 R.G.E.

GRUPPO EMME S.R.L. C/

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Incarico Integrativo



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva N. 111/09 R.G.E.

Incarico Integrativo

GRUPPO EMME S.R.L. C/

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mariarosaria Savaglio

1. PREMESSA

Giusto decreto del 20.10.2020 e successiva udienza del 21.09.2021, il Giudice dell'Esecuzione conferiva ulteriore incarico integrativo a me sottoscritta Dott. Ing. Tiziana Tucci residente in Rogliano (CS) alla via Eugenio Altomare n. 17, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cosenza al n. 3619 ed iscritta all'Albo dell'Ordine Provinciale degli Ingegneri di Cosenza con posizione n. 3581, avendo in data 04 giugno 2020 prestato giuramento telematico, in conformità a quanto disposto dal decreto n. 26/2020 del Presidente del Tribunale e di quanto stabilito dall'ufficio con circolare dell'11 maggio 2020.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con l'elaborato peritale integrativo depositato telematicamente il 15 settembre 2021 (Cfr. All. 1), relativamente alla **prima problematica** contenuta nel verbale di



udienza del 20.10.2020 (Cfr. All. 2), la sottoscritta suggerisce di sostituire le porte in legno tamburato comunicanti con l'androne comune con due portoncini blindati, per un costo complessivo di circa **€ 1.800,00**.

Relativamente alla **seconda problematica**, al fine di poter procedere alla stima all'**attualità** dell'immobile pignorato, così come richiesto, risultava necessario acquisire presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS), eventuale titolo abilitativo dei lavori effettuati con relativi elaborati tecnici, al fine di valutare la regolarità edilizio/urbanistica del bene e computare o meno i costi per sanare eventuali abusi.

All'uopo, la sottoscritta, durante l'udienza del 21 settembre 2021, ha chiesto alla S.V.I. una proroga per il completamento di quanto sopra descritto, previo accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS).

Per esaminare le pratiche edilizie ed avere un quadro esauriente sull'immobile oggetto di accertamento e stima, con PEC del 22 settembre 2021 (Cfr. All. 3), la sottoscritta ha richiesto la seguente documentazione:

1. Copie di concessioni edilizie, permessi di attività edilizia (completi di elaborati grafici e relazioni tecniche) e di eventuali atti di sanatoria;
2. Copie di eventuali DIA, SCIA, CILA o altri titoli abilitativi (complete di allegati);
3. Certificati di abitabilità e/o agibilità;
4. Copia dello stralcio dello strumento urbanistico vigente e relative norme tecniche.



In data 12 ottobre 2021, la sottoscritta ha esaminato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Mendicino (CS) tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile pignorato (Cfr. All. 4, 5 e 6), acquisendo le necessarie copie.

La sottoscritta, dato termine alla stesura della presente, ha provveduto a depositare telematicamente relazione ed allegati in data 15 novembre 2021.

3. RISPOSTA ALLA SECONDA PROBLEMATICHE CONTENUTA NEL VERBALE DI UDIENZA DEL 20.10.2020

La sottoscritta relativamente all'accesso al lotto pignorato – Lotto 3 si riporta integralmente a quanto già esposto nella relazione di consulenza relativa all'incarico integrativo, depositata il 18 giugno 2020, da cui si estrae:

“al Lotto 3 posto al secondo piano del fabbricato, si accede dall'androne comune posto al piano terra, da cui si diparte la scala interna di accesso ai piani superiori, entrambi contraddistinti catastalmente con il sub 2, Piani T-1-2-3, BENE COMUNE NON CENSIBILE ANDRONE E SCALA, non sono pertanto necessari lavori per creare un accesso autonomo a tale lotto, poichè da tutti gli accertamenti effettuati e dalla documentazione in atti acquisita, l'accesso risulta già presente”.

Dovendo questo CTU relazionare in ordine a quanto disposto dal G.E. nel verbale di udienza del 20.10.2020 (Cfr. All. 2), che qui si intende integralmente trascritto, espone quanto segue, relativamente alla **seconda problematica**.

Così come già relazionato nell'elaborato depositato il 15 settembre 2021 (Cfr. All. 1), *"relativamente alla stima all'attualità dell'intero bene (Lotto 3) a seguito di divisione endoesecutiva (Cfr. All. 10), la sottoscritta premette che, avendo rilevato alla data del sopralluogo dell'08 settembre 2021, una situazione difforme da quella rappresentata dall'Ing. Fabiano nell'elaborato peritale depositato il 05 febbraio 2013, è stato*



necessario effettuare il rilievo dell'intero immobile. In particolare, così come dichiarato dalla Sig.ra [redacted] eseguita (Cfr. All. 11), sono stati effettuati dei lavori per rendere più funzionale l'immobile, in data successiva ai sopralluoghi del CTU Ing. Fabiano e del custode.

I lavori effettuati hanno apportato una oggettiva miglioria della vivibilità dell'immobile, in particolare nella zona giorno, anche dal punto di vista impiantistico oltre che di finiture. Nello specifico sono state demolite alcune tramezzature, ottenendo un ampio salone (Foto nn. 11, ..., 15) dai vani precedentemente occupati dall'ingresso, dal corridoio, dalla cucina e dal soggiorno (Allegato n. 05 dell'elaborato peritale depositato il 05 febbraio 2013 dal CTU Ing. Fabiano – Rilievo metrico delle unità immobiliari); sono stati realizzati diversi armadi a muro; è stato realizzato tramite una parete in cartongesso un vano ripostiglio in cui è collocata una stufa a pellet collegata ai termoconvettori di recente installazione, distribuiti nell'ampia zona giorno (Foto n. 22); uno dei servizi igienici è stato diviso tramite una parete in cartongesso in un bagno (Foto n. 27) ed in una lavanderia (Foto n. 28).

L'immobile pignorato – Lotto 3 fa parte di un fabbricato residenziale (Foto n. 1) sito in Via San Francesco di Paola n. 2B, già Via della Croce snc, del Comune di Mendicino (CS). Il fabbricato residenziale si sviluppa su quattro livelli destinati a civile abitazione, con annessa corte di pertinenza; ha accesso da un androne comune posto al piano terra (sub 2) da cui si diparte, sulla parte destra, la scala interna di accesso ai piani superiori; tale scala presenta rivestimento in marmo e ringhiera di protezione in ferro con corrimano in legno (Foto n. 5); il vano scala è illuminato mediante aperture con infissi in legno e non è servito da ascensore; il portone di accesso è in ferro e vetro (Foto n. 2).



L'immobile - appartamento per civile abitazione - è disposto al piano secondo del fabbricato descritto; confina con il vano scala ed in proiezione con la corte dell'edificio per i restanti lati.

L'appartamento (Cfr. All. 12) è composto da un ampio salone (Foto nn. 11, ..., 15), da una cucina (Foto n. 16), da quattro camere da letto (Foto nn. 17, ..., 20), da due ripostigli, in uno dei quali è installata una stufa a pellet (Foto nn. 21 e 22), da un disimpegno (Foto nn. 23 e 24), da tre bagni (Foto nn. 25, ..., 27) e da una lavanderia (Foto n. 28); è presente altresì un balcone su tre lati del bene per tutta la loro lunghezza (Foto nn. 29, ..., 32).

All'appartamento, con altezza pari a 2,80 metri e superficie lorda pari a circa 249,00 mq si accede tramite un portone blindato in legno massello (Foto n. 33).

I pavimenti sono costituiti da marmo sia nella zona giorno che nella zona notte, eccetto nei servizi igienici in materiale ceramico e nella lavanderia in parquet prefinito di colore chiaro. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato all'inglese, alcune vetrate; gli infissi esterni sono in legno color marrone con persiane in legno alla romana, sono presenti soglie in marmo. Tutti i vani risultano pitturati, in particolare nella zona giorno sono presenti pitture decorative ed elementi di ornamento (cornici, rosoni, ecc.).

I tre bagni presentano pavimento in materiale ceramico e rivestimento a tutt'altezza in piastrelle di ceramica, due sono forniti di doccia, wc, bidè e lavabo e presentano aerazione naturale (Foto nn. 25 e 26); l'altro è dotato di wc, bidè e lavabo, presenta anch'esso aerazione naturale (Foto n. 27).

Al balcone disposto su tre lati del bene per tutta la loro lunghezza, si accede sia dal salone che da tre stanze da letto; esso ha una superficie calpestabile di circa 76,00



mq, presenta pavimento e battiscopa in marmo, è delimitato da un muretto in cemento con soglia in granito (Foto nn. 29, ..., 32).

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto citofonico; risulta regolarmente allacciato alle reti idrica e fognaria comunali. L'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas è costituito da elementi radianti in ghisa distribuiti nella zona notte; è altresì presente una stufa a pellet a cui sono collegati i termoconvettori distribuiti in tutta la zona giorno."

La *superficie commerciale* è ottenuta dalla sommatoria della superficie abitabile dell'immobile comprensiva dei muri perimetrali e divisori, moltiplicando la superficie dei balconi per un opportuno coefficiente di riduzione:

Superficie lorda appartamento = 249,00 mq	Superficie commerciale = 268,00 mq
Superficie balconi = 76,70 mq	

Dall'analisi della documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS) è stata verificata la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato a seguito di Concessione edilizia n. 56 del 23.11.1984 rilasciata dal Sindaco del Comune di Mendicino (CS) ai Sig.ri _____ (Cfr. All. 4) per i lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione.

In data 20 marzo 2014 è stata presentata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) numero 2477, dalla sig.ra _____ per l'esecuzione delle seguenti opere: rinnovo e reintegro dei servizi sanitari e tecnologici (Cfr. All. 5).

Agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità.



Si precisa che la SCIA (Cfr. All. 5), acquisita in data 12.10.2021 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mendicino (CS), ha riguardato unicamente il rinnovo ed il reintegro dei servizi sanitari e tecnologici dell'immobile; non sono computati i lavori descritti precedentemente e rilevati alla data del sopralluogo del 03 settembre 2021.

In base al confronto tra gli elaborati di progetto per i quali sono state rilasciate le diverse Autorizzazioni (Cfr. All. 4, 5 e 6) ed i rilievi effettuati dalla sottoscritta (Cfr. All. 7), in sede di sopralluogo, relativamente all'immobile *de quo* - lotto 3, si rileva quanto segue:

1. ampliamento della superficie residenziale (pari a circa 25,00 mq), mediante la chiusura di una porzione di balconi;
2. variazioni apportate sulle tramezzature interne, con conseguente diversa distribuzione degli ambienti;
3. variazioni di carattere prospettico per l'apertura, chiusura o modifica delle superfici finestrate sulle pareti perimetrali del fabbricato.

L'abuso n. 1 è sanabile, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientra nella tipologia 1: opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, in particolare opere volte alla trasformazione di superfici e volumi non computati in sede di rilascio del titolo abilitativo, in superfici o volumi con destinazione residenziale. Le spese presunte per la relativa sanatoria, valutate in base a quanto stabilito dal comma 26 dell'art. 32 del decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in Legge 24 novembre 2003 n. 326), in particolare con riferimento alle tabelle C e D dell'allegato



1, comprensive di oblazione e anticipazione degli oneri concessori, ammontano complessivamente ad € 3.500,00.

Gli abusi 2 e 3 sono sanabili, infatti, ai sensi della L. 47/85 e s.m.i rientrano nella tipologia 6: opere di manutenzione straordinaria, realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le spese presunte per la relativa sanatoria, sono inglobate direttamente nell'abuso 1, che nel caso in esame ricade nella tipologia principale.

Alle spese di sanatoria indicate (oblazione e oneri concessori) deve essere aggiunto l'onorario per le competenze tecniche inerenti la presentazione di apposito titolo abilitativo tramite il portale www.calabriasue.it, il canale telematico messo a disposizione dall'Amministrazione regionale ai comuni aderenti alla rete regionale SUE - Sportello Unico per l'Edilizia regionale, pari a circa € 1.500,00.

Atteso che agli atti del Comune non risulta rilasciato il certificato di agibilità, il costo presunto per la presentazione della segnalazione certificato di agibilità (SCA), relativa all'unità immobiliare in esame, ammonta a circa € 4.000,00, comprensivo di competenze tecniche, conformità impianti, certificato di idoneità statica/collaudato statico e diritti di segreteria.

La situazione catastale attuale dell'immobile pignorato documentata dalla visura storica acquisita in data 29 giugno 2020 (Cfr. All. 8) è la seguente: Comune di Mendicino (CS), foglio n. 2, particella 45, sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza 10 vani, superficie catastale 268 m², rendita 929,62 €, Via della Croce, piano 2.

Acquisite tutte le necessarie informazioni catastali, durante le operazioni di sopralluogo la sottoscritta ha rilevato le seguenti difformità:



- la planimetria catastale presentata in data 23.10.1990 ed acquisita in data 19.06.2020 (Cfr. All. 9), presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;
- risulta una toponomastica diversa: Via della Croce invece di Via San Francesco di Paola n. 2B.

Al fine di provvedere alla correzione di tutte le suddette irregolarità catastali riscontrate è necessario presentare all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Cosenza - Territorio Servizi Catastali la denuncia di variazione con la procedura DOCFA, con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica, per un costo complessivo di Euro 800,00, comprensivo di tributi catastali, competenze tecniche ed accessori.

Al fine di definire il più probabile valore di mercato del bene sono stati considerati i seguenti fattori: le caratteristiche urbanistico-ambientali, peculiari della zona in cui è ubicato, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile (ristrutturato da poco) nonché del fabbricato residenziale di cui fa parte, la dotazione ed il rifacimento degli impianti, la consistenza, l'esposizione, il numero di piano.

Pertanto alla luce di tutte le sopra esposte considerazioni, da tutti gli accertamenti effettuati e da un conteggio metrico estimativo di verifica, la sottoscritta ha stabilito il valore unitario a metro quadrato:

Valore unitario a metro quadrato = 1.050,00 €/mq
--



Applicando il valore unitario appena descritto alla superficie commerciale, si determina il valore base di stima ossia il valore commerciale:

Valore base di stima dell'immobile = 1.050,00 €/mq x 268,00 mq = 281.400,00 €

In definitiva il prezzo base dell'immobile è pari a:

Valore base di stima	€	281.400,00
Sottrazione del 15% (assenza della garanzia per vizi)	€	42.210,00
Costi per sanare le difformità urbanistiche e catastali	€	5.800,00
Costi per il rilascio dell'agibilità	€	4.000,00
PREZZO BASE	€	229.390,00

3. CONCLUSIONI

La sottoscritta, a tal punto, ritiene di aver adempiuto bene e fedelmente all'incarico affidatole, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità e restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito, porge con stima deferenti saluti.

Alla presente relazione si allegano:

1. Elaborato peritale integrativo depositato telematicamente il 15.09.2021;
2. Verbale di udienza del 20.10.2020;
3. PEC del 22 settembre 2021 all'Ufficio tecnico di Mendicino (CS) - accesso agli atti;
4. Concessione edilizia n. 56 del 23.11.1984;



5. Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) numero 2477 del 20.03.2014;
6. Planimetria di progetto;
7. Planimetria Lotto 3 rilevata durante il sopralluogo dell'08 settembre 2021;
8. Visura storica acquisita in data 29.06.2020;
9. Planimetria catastale acquisita in data 19.06.2020.

Rogliano (CS), 15 novembre 2021

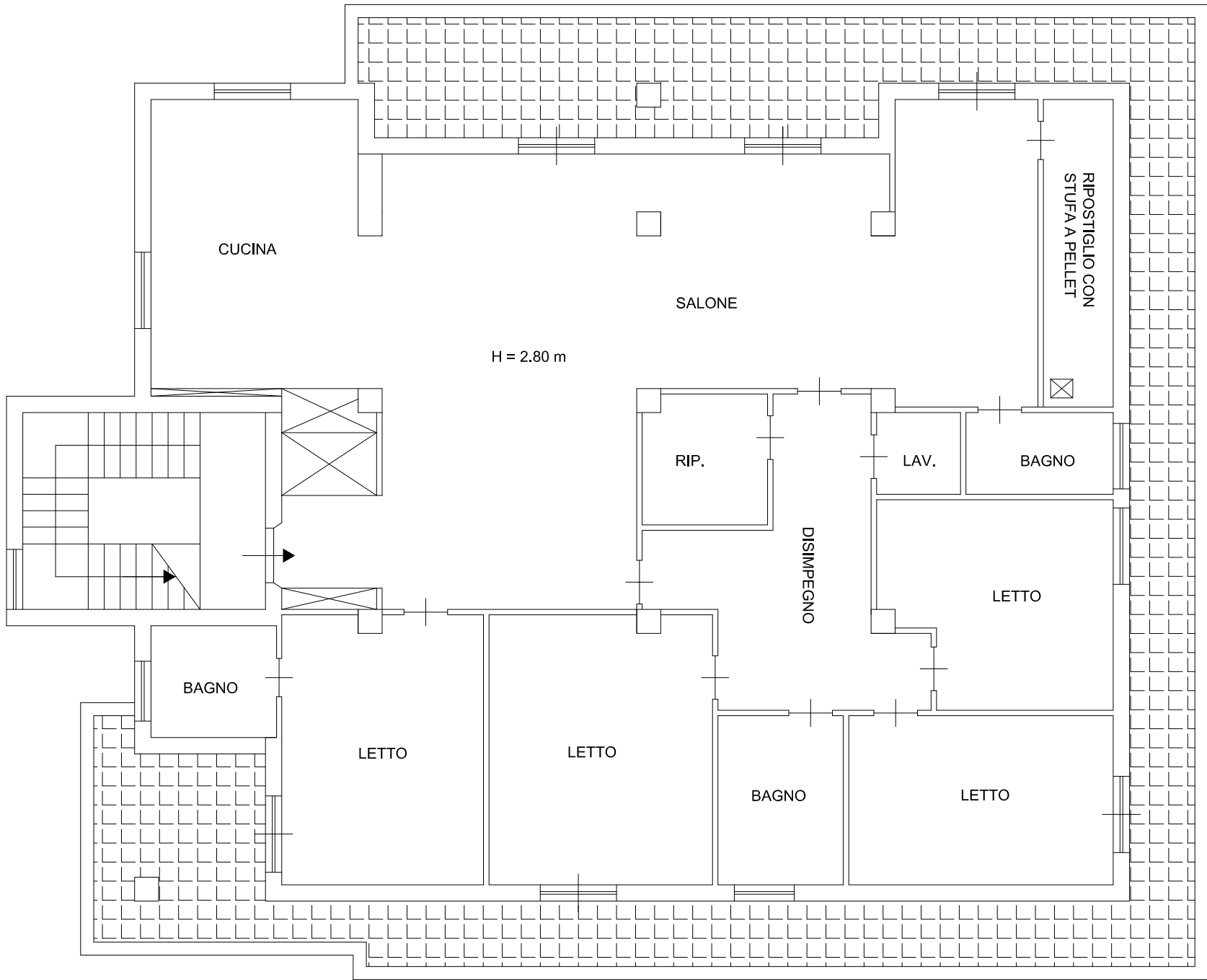
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Tiziana Tucci





PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:100 LOTTO 3





LOTTO 3

**Accesso al
fabbricato**

Foto n. 1: Fabbricato di cui fa parte il Lotto 3



Foto n. 2: Portone di accesso al fabbricato



Foto n. 3: Androne comune (sub 2) visto dal portone di accesso al fabbricato

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Vano scala

Foto n. 4: Androne comune (sub 2) – particolare della zona in cui è ubicato il vano scala



Foto n. 5: Particolare vano scala, raggiungibile dall'androne comune (sub 2)

Accesso al piccolo appartamento



Accesso alla tavernetta

Foto n. 6: Porte di accesso al sub 3 ubicato al piano terra, comunicanti con l'androne comune

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 7: Porta di accesso alla tavernetta ubicata al piano terra





Foto n. 8: Portoncino esterno di accesso alla tavernetta

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 9: Porta di accesso al piccolo appartamento ubicato al piano terra





Foto n. 10: Portoncino esterno di accesso al piccolo appartamento ubicato al piano terra

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 11: Salone – Lotto 3



Foto n. 12: Salone – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 13: Salone – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 14: Salone – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 15: Salone – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 16: Cucina – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 17: Camera da letto – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feaaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 18: Camera da letto – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 19: Camera da letto – Lotto 3



Foto n. 20: Camera da letto – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0



Foto n. 21: Ripostiglio – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 22: Ripostiglio in cui è installata la stufa a pellet – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0



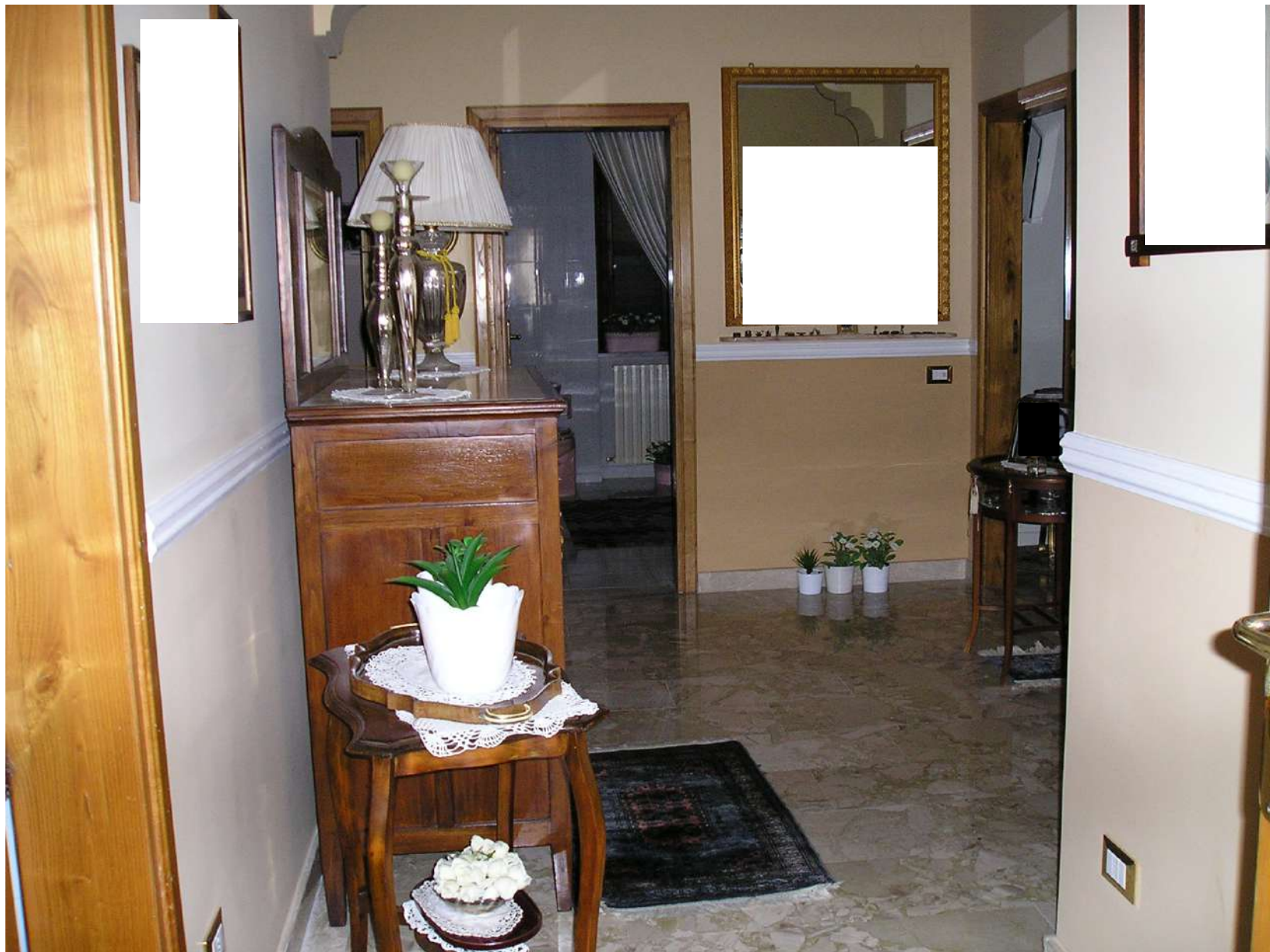


Foto n. 23: Disimpegno – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 24: Disimpegno – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 25: Bagno – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 26: Bagno – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 27: Bagno – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 28: Lavanderia – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 29: Balcone – Lotto 3





Foto n. 30: Balcone – Lotto 3





Foto n. 31: Balcone – Lotto 3





Foto n. 32: Balcone – Lotto 3

Firmato Da: TUCCI TIZIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7c3d954feeaa68484505ffe702de3fa0





Foto n. 33: Ingresso - Lotto 3

