

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

C.T.U

Ing. Vittorio GAGLIARDI

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE

PROCEDURA N. 150/2012

UNIPOLREC S.P.A. (in sostituzione di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.)

C/

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Giugno 2024

Ing. Vittorio GAGLIARDI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Data, Timbro, Firma



1	PREMESSA.....	3
2	SOPRALLUOGHI E INDAGINI	5
3	RISPOSTA AL QUESITO N° 1	5
4	RISPOSTA AL QUESITO N° 2	5
5	CONCLUSIONI	8



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1: Verbale di sopralluogo del 22/05/2024

ALLEGATO N. 2: Visure Catastali/Mappa Catastale/Planimetria Catastale

ALLEGATO N. 3: Dichiarazione Ufficio Tecnico – Comune di Cosenza

ALLEGATO N. 4: Stralcio Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. – Comune di Cosenza

ALLEGATO N. 5: Documentazione Fotografica (Sopralluogo del 22/05/2024)



TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice: Dott. Giuseppe Greco

PROC. N. 150/2012: UNIPOLREC S.P.A. (in sostituzione di BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.) C/

1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI con studio in Cosenza, in Viale della Repubblica N. 77, iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Cosenza al N. 2453 dal febbraio 1998 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Cosenza al N. 2790 dal 20/04/1998, in data 14/05/2023 tramite Portale Servizi Telematici ha accettato l'incarico e prestato giuramento di rito per l'espletamento dell'incarico di esperto stimatore per la procedura N. 150/2012 a seguito di nuova nomina in occasione dell'udienza del 08/05/2024.

Nel particolare, ad integrazione della "Relazione sulla Consulenza Tecnica di Ufficio" già depositata nel corso del 2013, è stato richiesto in occasione dell'udienza del 08/05/2024 di:

- 1) "Effettuare nuovo sopralluogo insieme al Custode Avv. Cosimo Capparelli al fine di una verifica dell'attualità del bene oggetto di pignoramento";
- 2) " In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia



stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il procedimento è relativo ad un atto di pignoramento immobiliare, depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Cosenza il 04/05/2012 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Cosenza in data 08/05/2012 al N. 11797 di R.G. ed al N. 9893 di R.P., in danno della Sig.ra

I beni interessati dal suddetto atto di pignoramento sono due immobili siti nel Comune di Cosenza in Via "Abate Francesco Saverio Salfi" N. 40 e riportati nel N.C.E.U. (Catasto Fabbricati) del Comune di Cosenza con i seguenti dati catastali:

- Foglio 22, Particella 702 ("Piano Secondo"):
 - Sub. 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4 vani, Rendita 43,38 Euro;
- Foglio 22, Particella 703 ("Piano Terzo"). Dalla "Mappa Catastale" in atti (Allegato N. 2) risulta più coerente la Particella 702 del Sub. 7 ("Piano Secondo"):
 - Sub. 8;



2 SOPRALLUOGHI E INDAGINI

Il sottoscritto, a seguito di nuova nomina in occasione dell'udienza del 08/05/2024, si è recato:

- in data 22/05/2024 previa condivisione della data con il Custode Avv. Cosimo Capparelli e con la Sig.ra _____ presso gli immobili oggetto di pignoramento per una verifica dell'attualità degli stessi. Il "Verbale di Sopralluogo" è fornito in Allegato N. 1 e la relativa "Documentazione Fotografica" in Allegato N. 5.

In relazione al nuovo incarico affidatomi, il sottoscritto Ing. Vittorio GAGLIARDI, assolve il mandato conferitogli fornendo per i quesiti sopra riportati e posti dalla S.V.Ill.ma, le risposte riportate nelle sezioni successive ad integrazione della "Relazione sulla Consulenza Tecnica di ufficio" già depositata nel corso del 2013.

3 RISPOSTA AL QUESITO N° 1

In occasione del sopralluogo, effettuato in data 22/05/2024, il sottoscritto non ha rilevato modifiche apprezzabili subite dai beni oggetti di perizia rispetto a quanto riscontrato durante il sopralluogo del 19/06/2013.

4 RISPOSTA AL QUESITO N° 2

Dall'esito dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto ha potuto verificare e confermare la difformità della distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato nella "Planimetria Catastale" in atti e risalente al 03/07/1987 (Allegato N. 3). Infatti, sulla parete Ovest, l'appartamento risulta collegato attraverso un'apertura (realizzata su muro portante) ad una unità immobiliare del fabbricato adiacente e situato in Via



“MESSER D'ANDREA”. La suddetta apertura non risulta riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare. Anche un tramezzo, che separava il corridoio da uno dei vani risulta in realtà rimosso. Le restanti superfici e la relativa distribuzione degli spazi interni coincidono con quelle risultanti dalle “Planimetrie Catastali” in atti. A tal proposito si rimanda alla “Documentazione Fotografica” (Allegato N. 5).

E' parere del sottoscritto che l'attuale categoria catastale dell'immobile, “A/4: Abitazioni di tipo popolare”, sia corrispondente ed adeguata al livello di rifiniture, materiali impiegati e destinazione riscontrati in fase di sopralluogo

Il sottoscritto quantifica in via sommaria il costo per l'aggiornamento della “Planimetria Catastale”, limitatamente alla sola procedura DOCFA, in Euro 750.00 (settecentocinquanta) oltre I.V.A. ed oneri previdenziali previsti per Legge. La suddetta stima sarà eventualmente aggiornata solo al completamento della procedura DOCFA.

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile che ospita i beni oggetto di pignoramento risulta ricadente in “Zona Omogenea” denominata “A - (Aree del centro storico e adiacenti di particolare interesse storico - ambientale)” in base al vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di Cosenza ed all'interno del territorio sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. N. 42/2004 (“Art.136 - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ed “Art.142 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua”). Si rimanda alla dichiarazione (Allegato N. 3) rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza ed allo stralcio delle “Norme Tecniche di Attuazione” del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza (Allegato N. 4) per il dettaglio sugli standard urbanistici che regolano la suddetta zona.

Per il fabbricato all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto del pignoramento non è risultato possibile individuare un periodo al quale attribuire la



relativa costruzione. In ogni caso, trattandosi di centro storico, è plausibile affermare che il fabbricato risulti non in possesso di concessione e/o licenza edilizia, in quanto all'epoca della relativa costruzione non sussisteva alcun obbligo autorizzativo per l'edificazione. Per i successivi ed estremamente più recenti interventi di sopraelevazione del fabbricato originario, che hanno determinato l'aggiunta di due nuovi livelli, "Piano Secondo" e "Piano Terzo", e di copertura/chiusura del terrazzo non risultano presentati, come riscontrabile da dichiarazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cosenza (Allegato N. 4), richieste di titolo edilizio (anche in sanatoria) e/o pratiche di condono edilizio.

Non è risultato possibile determinare il periodo esatto durante il quale sono stati realizzati i lavori di sopraelevazione ma, sono in ogni caso precedenti al 03/07/1987. A tale data corrisponde infatti una denuncia di "Variazione Catastale", la N. 491, riscontrabile dalle visure catastali (Allegato N. 3) e che precede di qualche giorno l'atto di compravendita (del 24/07/1987) che legittima l'attuale proprietà della Sig.ra Le unità immobiliari oggetto di pignoramento si trovano al "Piano Secondo" ed al "Piano Terzo" del suddetto fabbricato.

Entrambi i tipi di intervento sono in ogni caso in contrasto con le "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Regolatore Generale del Comune di Cosenza (Allegato N. 5) che per la zona di interesse vieta ogni aumento di volumetria.

Inoltre, l'intervento di sopraelevazione, ai sensi del D.M. Ministero delle Infrastrutture del 17/01/2018 – "Aggiornamento delle Norme Tecniche delle Costruzioni" potrebbe comportare la necessità di adeguamento sismico dell'intero fabbricato.



E' parere del sottoscritto che i suddetti interventi, presumibilmente privi di titoli edilizi ma per i quali non è risultato possibile determinare il periodo esatto di realizzazione, non siano attualmente sanabili.

Per gli stessi immobili non risulta rilasciato nessun "Certificato di Abitabilità e/o Agibilità".

I costi per la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) non sono facilmente quantificabili. La S.C.A., a seguito dell'intervento di sopraelevazione, è infatti da riferire all'intero fabbricato e presuppone sopralluogo e rilievo di tutte le unità immobiliari presenti al fine di verificarne la corrispondenza con i titoli abilitativi edilizi.

E' parere del sottoscritto che la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Agibilità) non possa comunque essere presentata per le problematiche sopra indicate.

5 CONCLUSIONI

Ad espletamento dell'incarico conferitomi si rassegna la presente relazione, ad integrazione della "Relazione sulla Consulenza Tecnica di Ufficio" già depositata nel corso del 2013, costituita da N. 8 pagine e N. 5 Allegati che ne costituiscono parte sostanziale ed integrante.

Il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento

Cosenza, 21/06/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vittorio GAGLIARDI



MODULARIO
F. - fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urb)

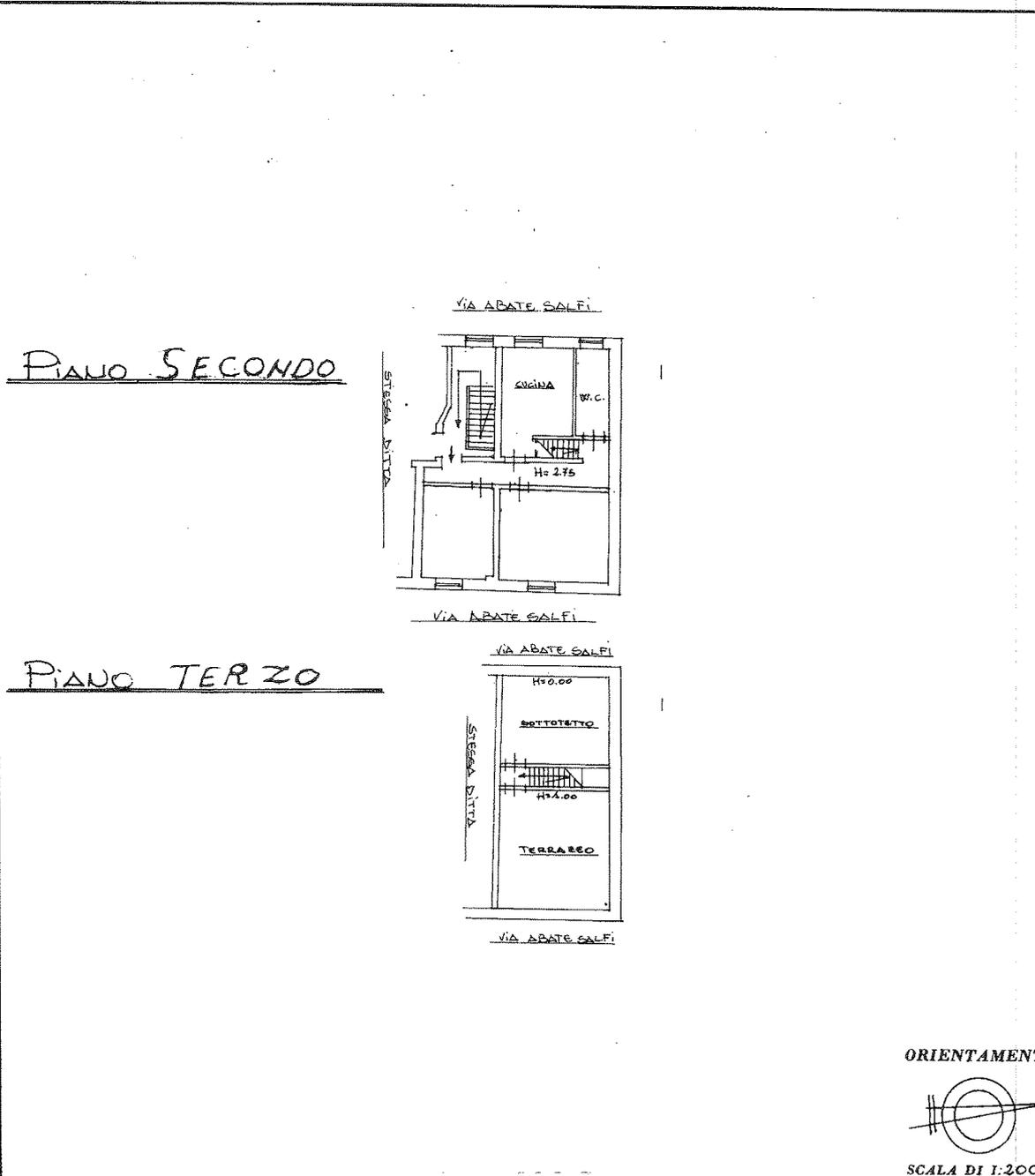
Lire
200

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

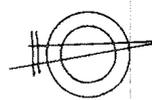
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di COSENZA Via ABATE SALFI N°40

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di COSENZA



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	Foglio 22
PROT. N°	PART. 22 (702 SUB. 7
	" (703 SUB. 8

Compilata dal GEOM
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di COSENZA N° 71

DATA

Firma: [Signature]



P.E. - ORIGINALI - ROMA

7 > Subalterno 7 > Particella: 702 - Subalterno 7 > Comune di COSENZA (D086) - < Foglio: 22 Particella: 702 - Subalterno 7 > Situazione al 10/05/2013 - Via ABATE SALFI n. 40 piano: P2-P3; - Formato di acq.: A3(298x420) - Fatt. di scala: 1:1 - Ultima Planimetria2 in atti



FOTO N. 1: Prospetto SUD-OVEST del Fabbricato



FOTO N. 2: Prospetto SUD-OVEST del Fabbricato





FOTO N. 3: Ingresso Fabbricato



FOTO N. 4: Interni Fabbricato





FOTO N. 5: Interni Fabbricato



FOTO N. 6: Interni Fabbricato





FOTO N. 7: Interni Fabbricato



FOTO N. 8: Interni Fabbricato





FOTO N. 9: Interni Fabbricato



FOTO N. 10: Interni Fabbricato





FOTO N. 11: Interni Fabbricato

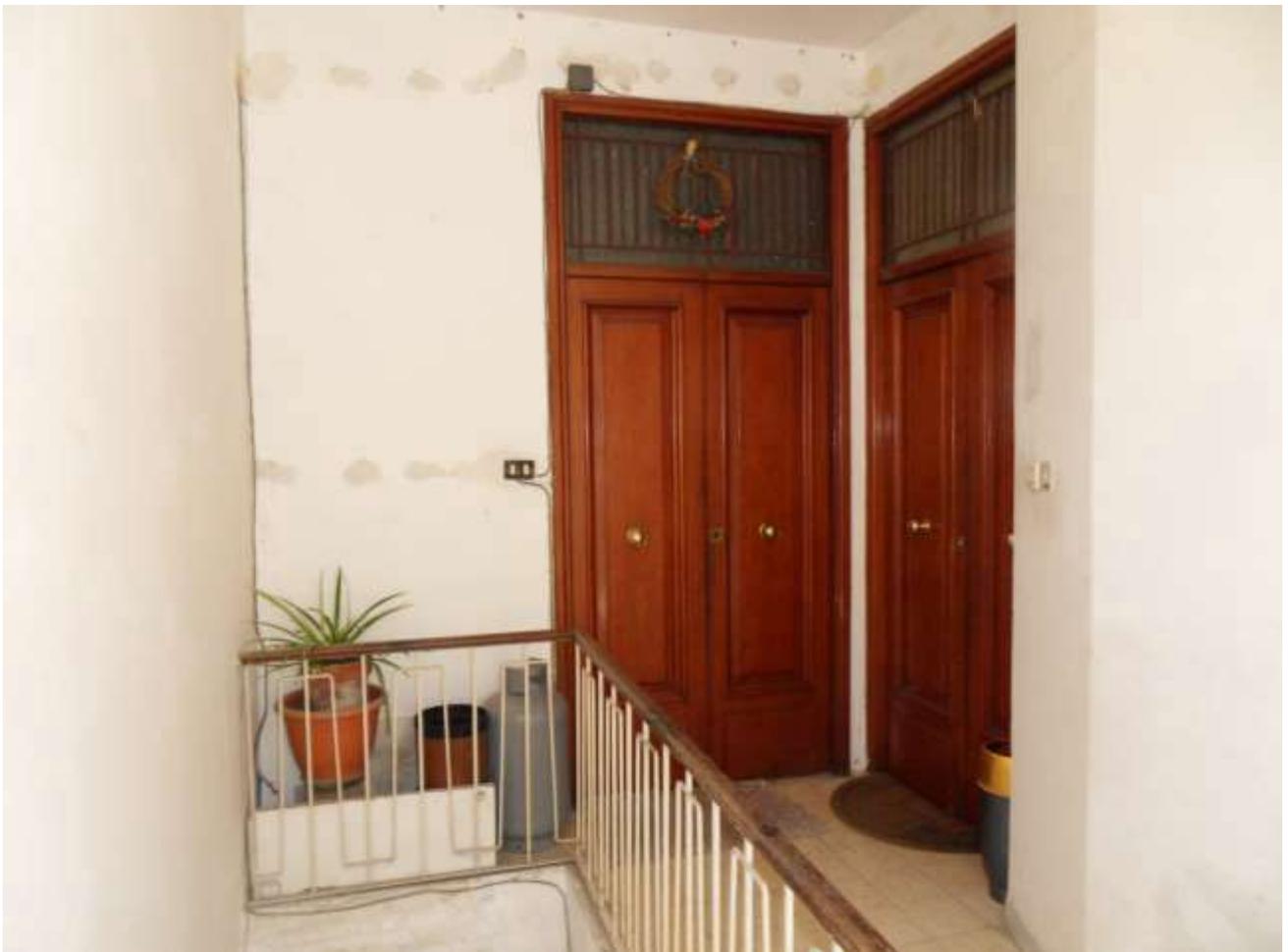


FOTO N. 12: Ingresso Immobile





FOTO N. 13: Interni Immobile

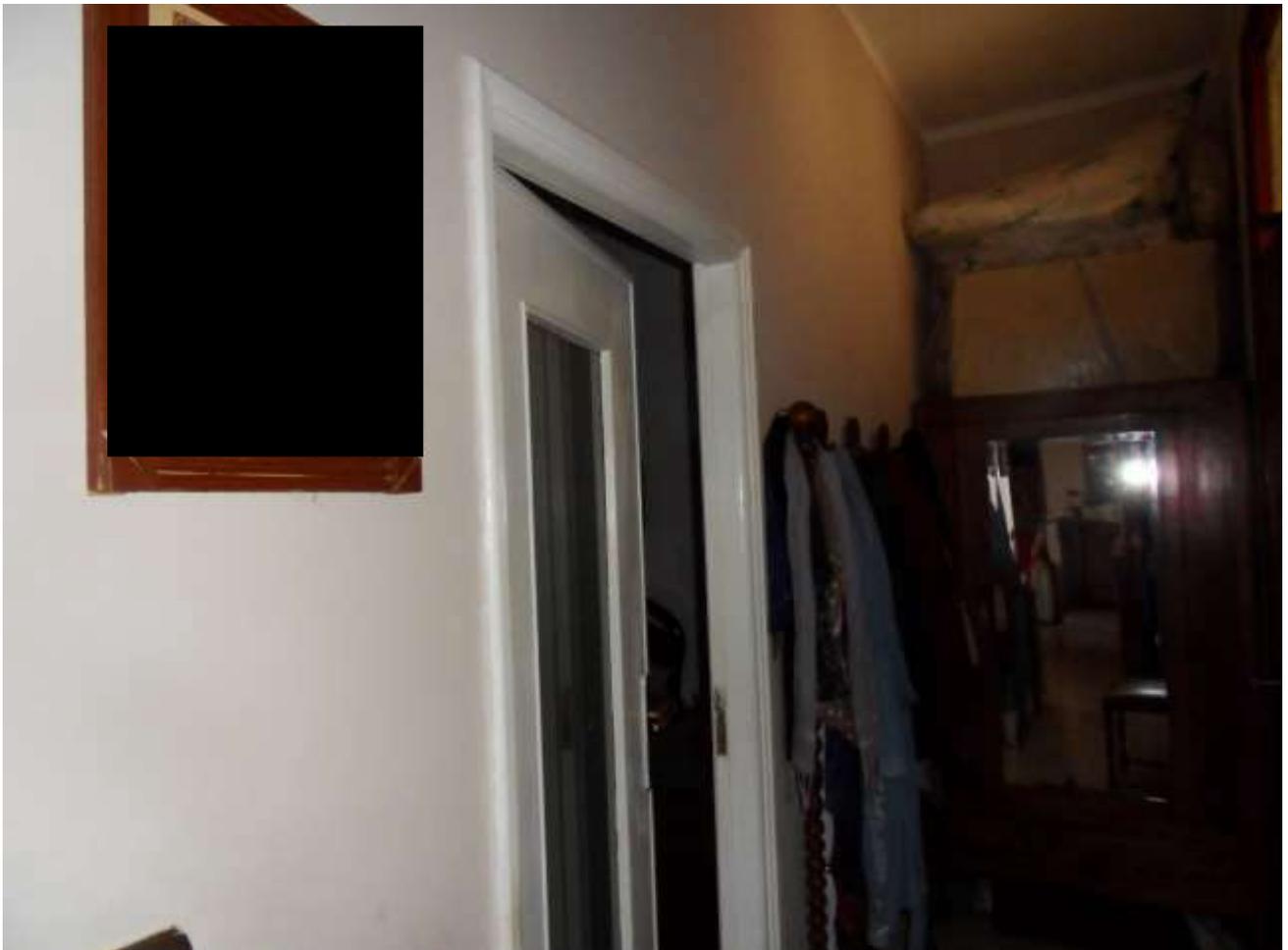


FOTO N. 14: Interni Immobile





FOTO N. 15: Interni Immobile



FOTO N. 16: Interni Immobile





FOTO N. 17: Interni Immobile

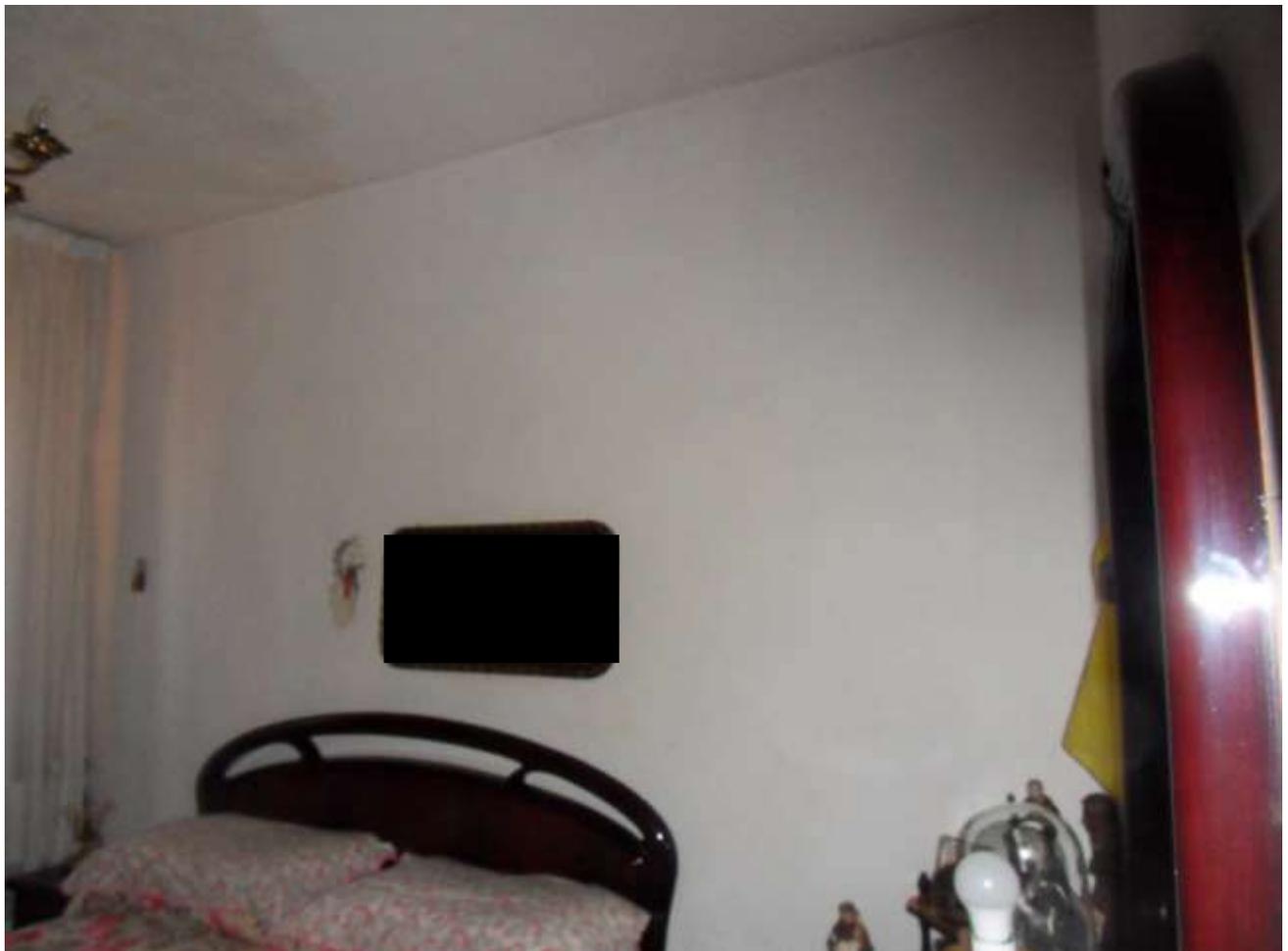


FOTO N. 18: Interni Immobile



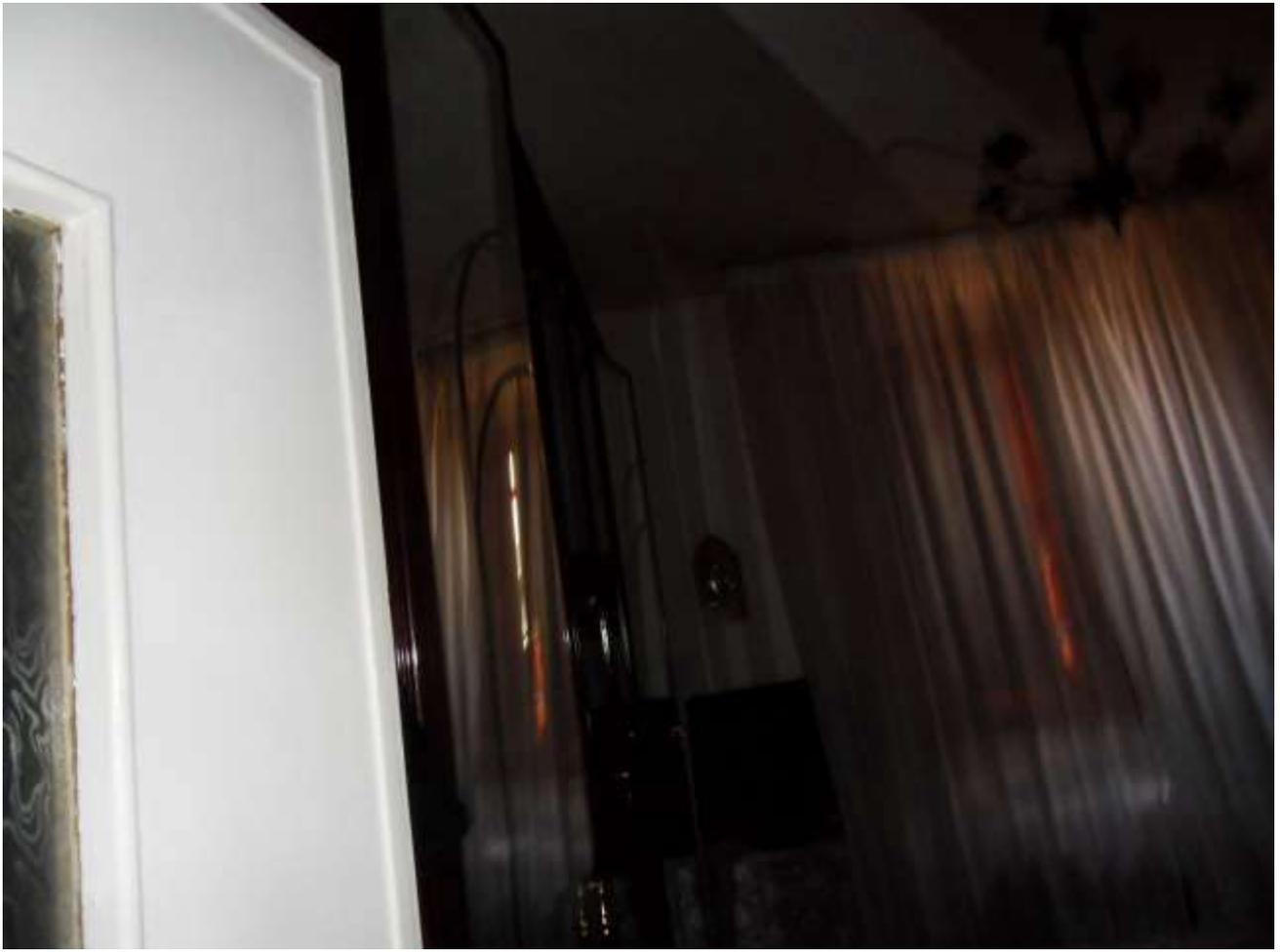


FOTO N. 19: Interni Immobile

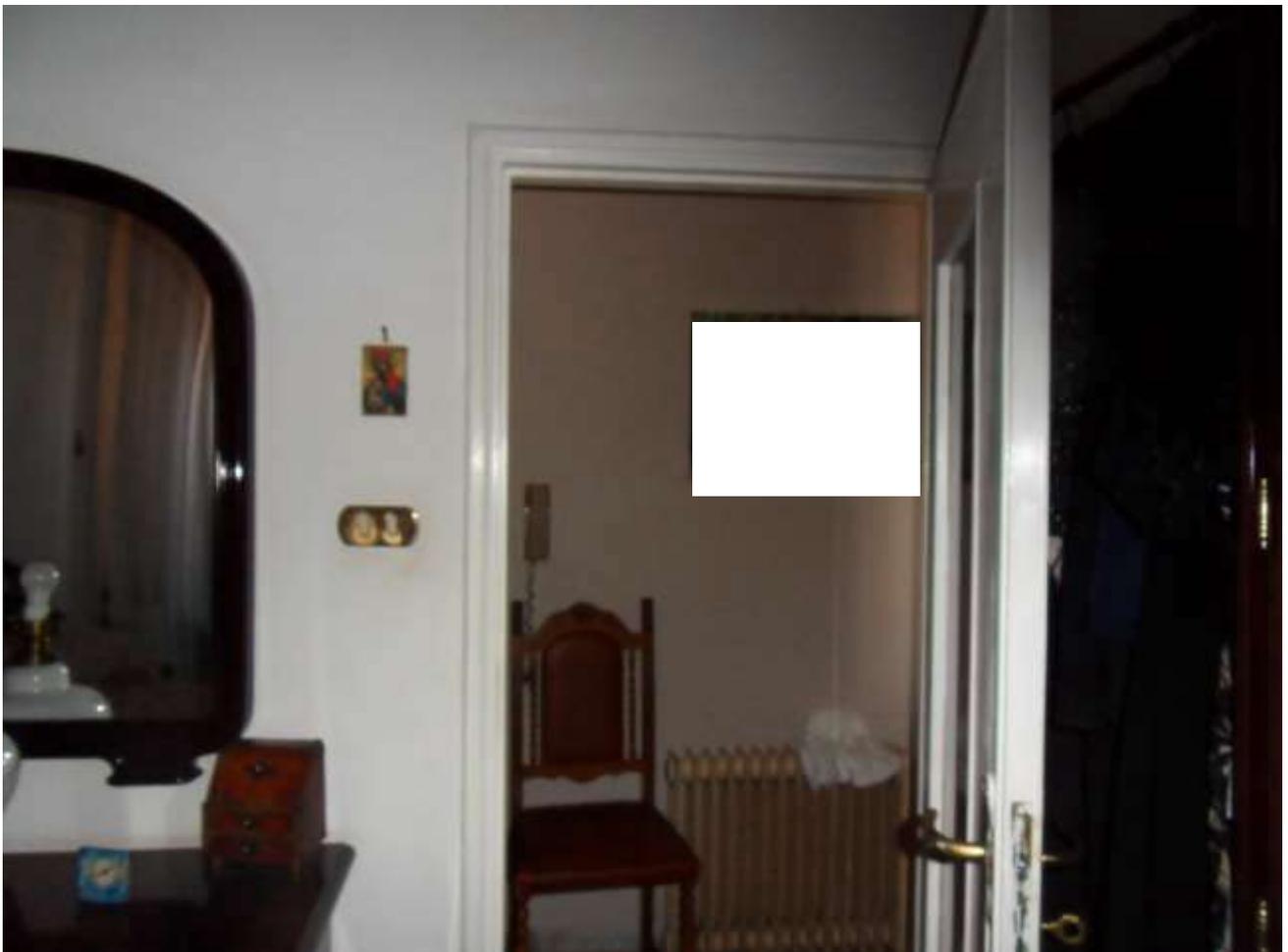


FOTO N. 20: Interni Immobile





FOTO N. 21: Interni Immobile



FOTO N. 22: Interni Immobile





FOTO N. 23: Interni Immobile



FOTO N. 24: Interni Immobile





FOTO N. 25: Interni Immobile – Vano Scala per Terrazzo e Sottotetto



FOTO N. 26: Interni Immobile – Vano Scala per Terrazzo e Sottotetto





FOTO N. 27: Interni Immobile – Vano Scala per Terrazzo e Sottotetto



FOTO N. 28: Interni Immobile – Vano Scala per Terrazzo e Sottotetto





FOTO N. 29: Interni Immobile – Terrazzo

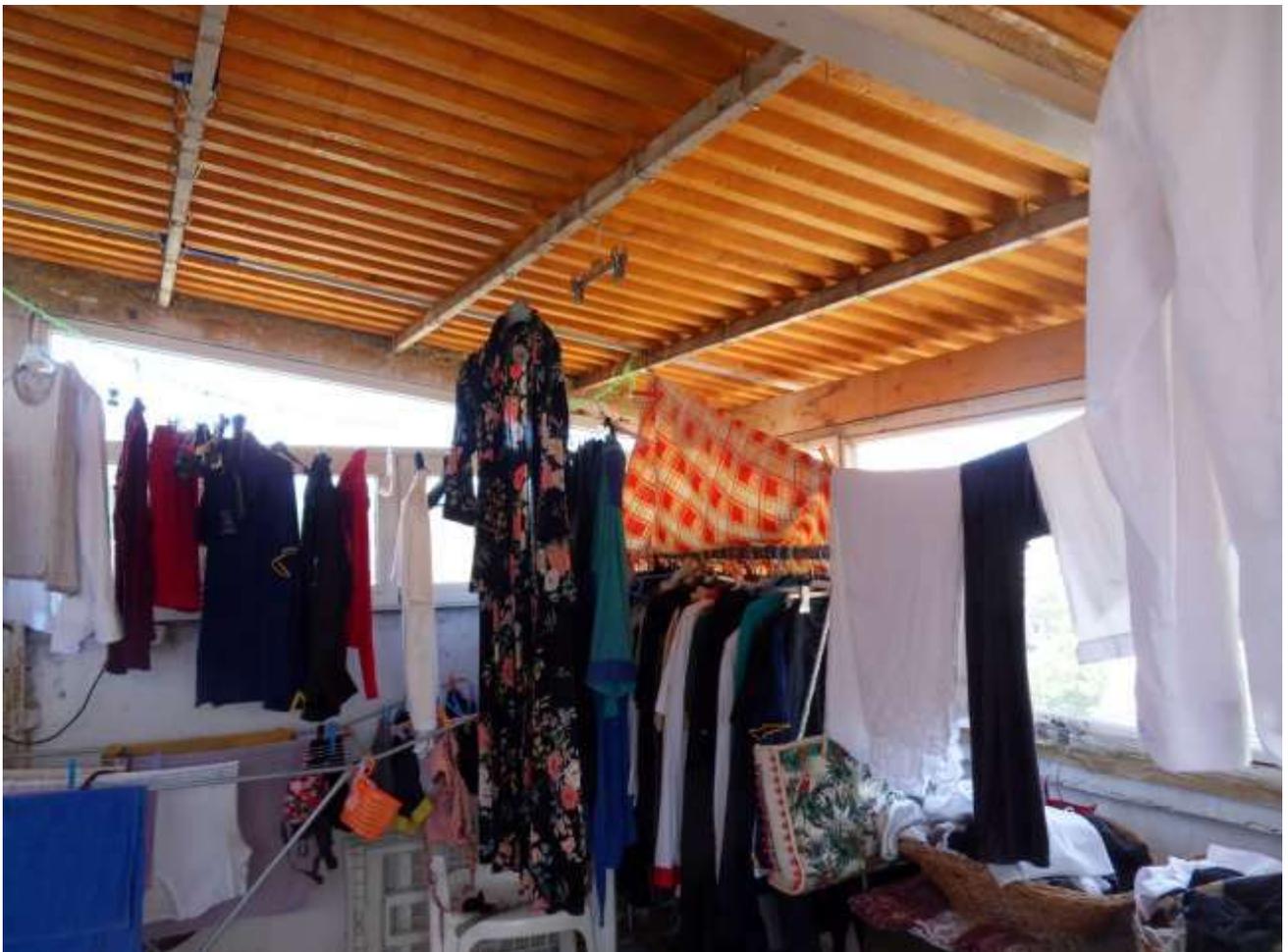


FOTO N. 30: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 31: Interni Immobile – Terrazzo



FOTO N. 32: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 33: Interni Immobile – Terrazzo

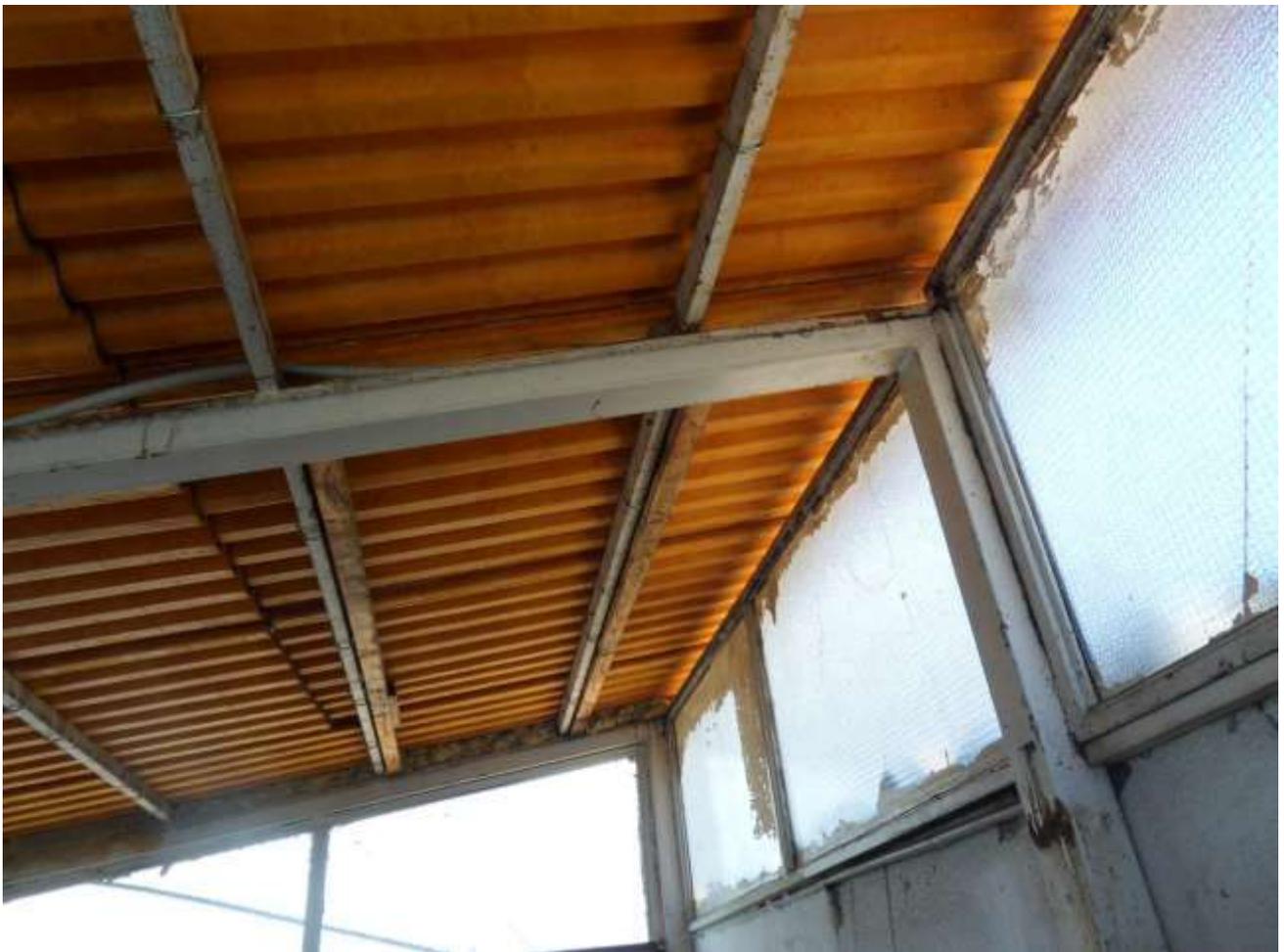


FOTO N. 34: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 35: Interni Immobile – Terrazzo



FOTO N. 36: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 37: Interni Immobile – Sottotetto



FOTO N. 38: Interni Immobile – Sottotetto





FOTO N. 39: Interni Immobile – Sottotetto



FOTO N. 40: Interni Immobile – Sottotetto



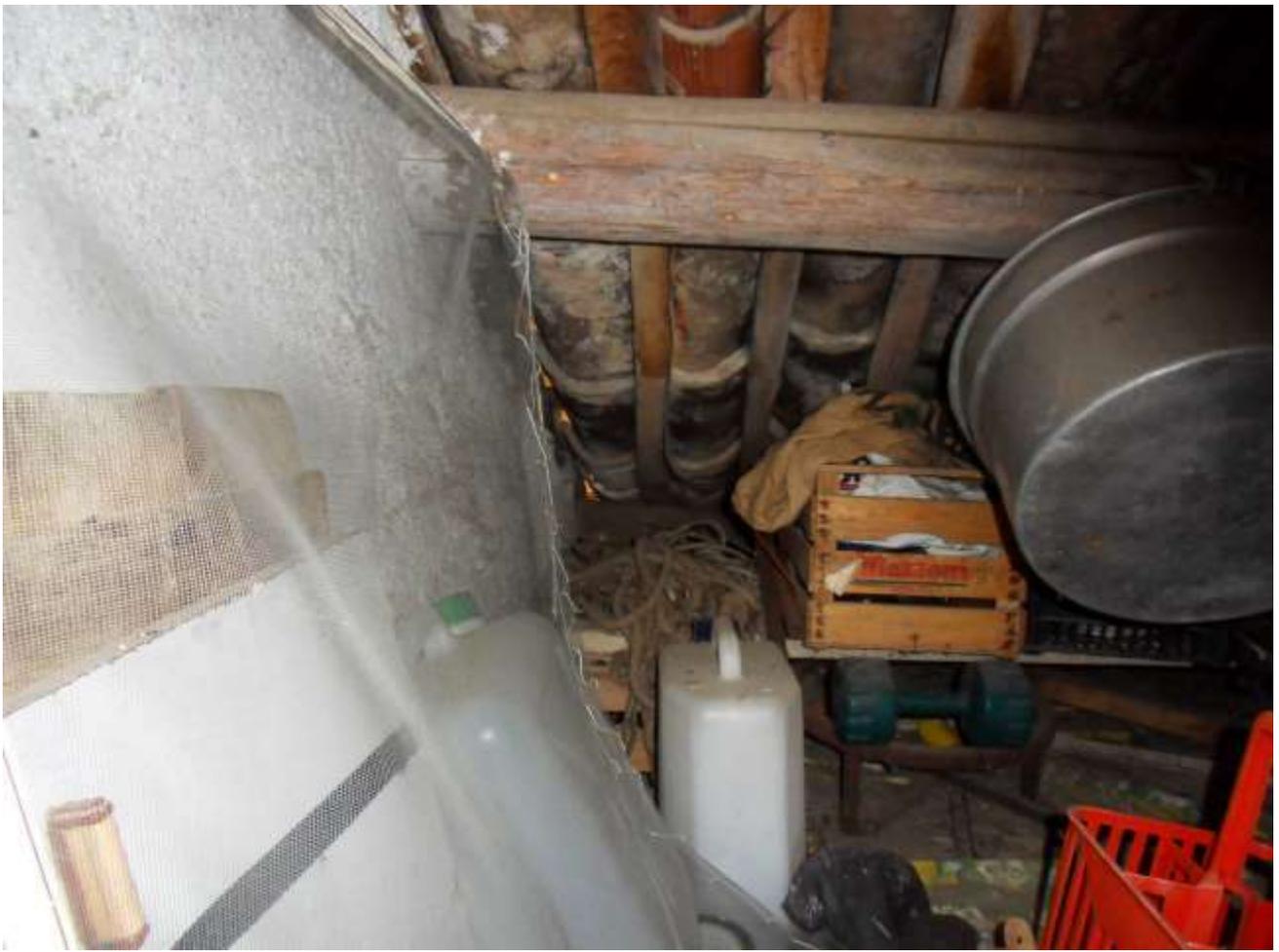


FOTO N. 41: Interni Immobile – Sottotetto



FOTO N. 42: Interni Immobile – Sottotetto





FOTO N. 43: Interni Immobile – Sottotetto



FOTO N. 44: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 45: Interni Immobile – Terrazzo



FOTO N. 46: Interni Immobile – Terrazzo





FOTO N. 47: Interni Immobile



FOTO N. 48: Interni Immobile





FOTO N. 49: Interni Immobile



FOTO N. 50: Interni Immobile





FOTO N. 51: Interni Immobile

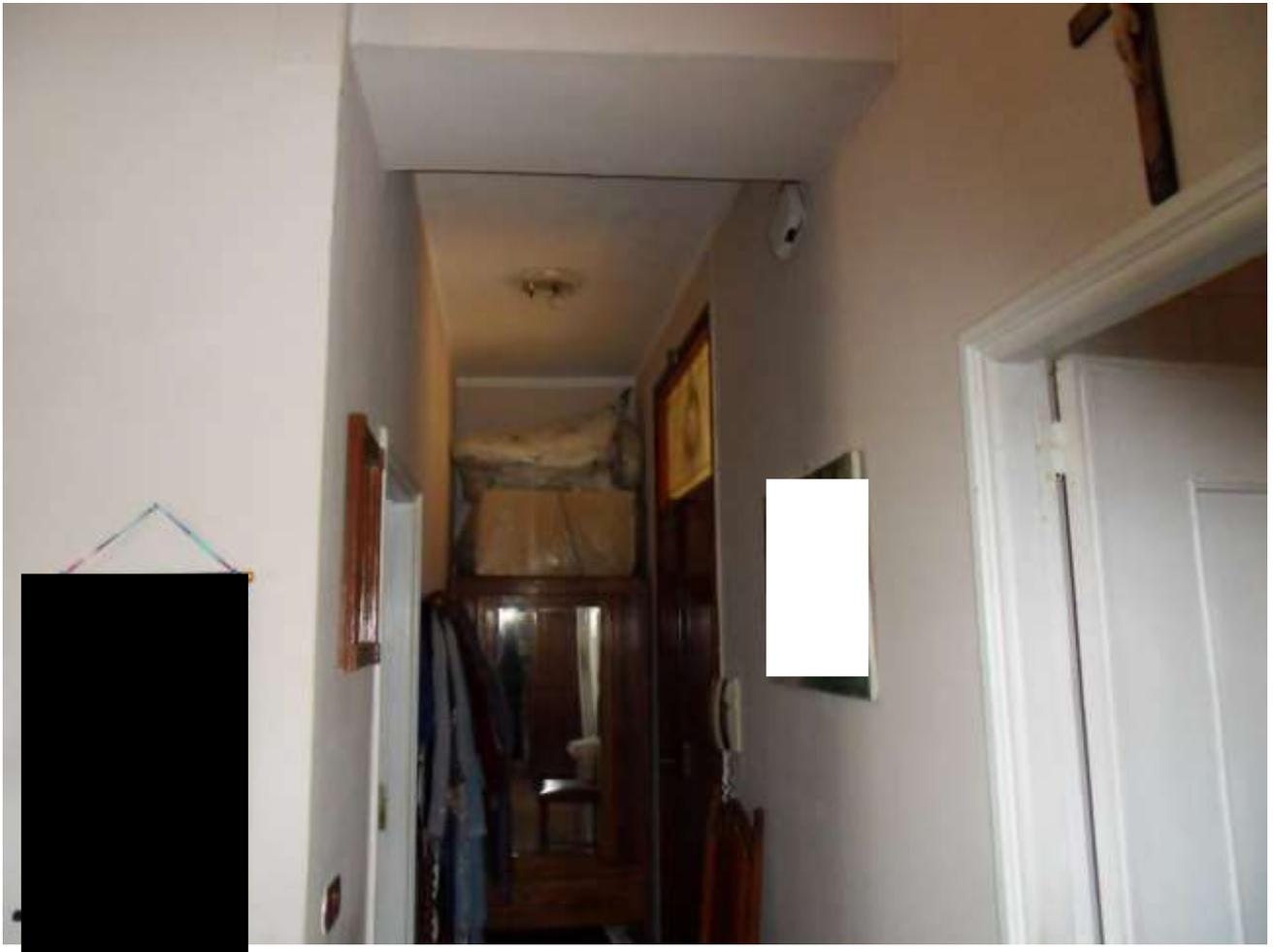


FOTO N. 52: Interni Immobile



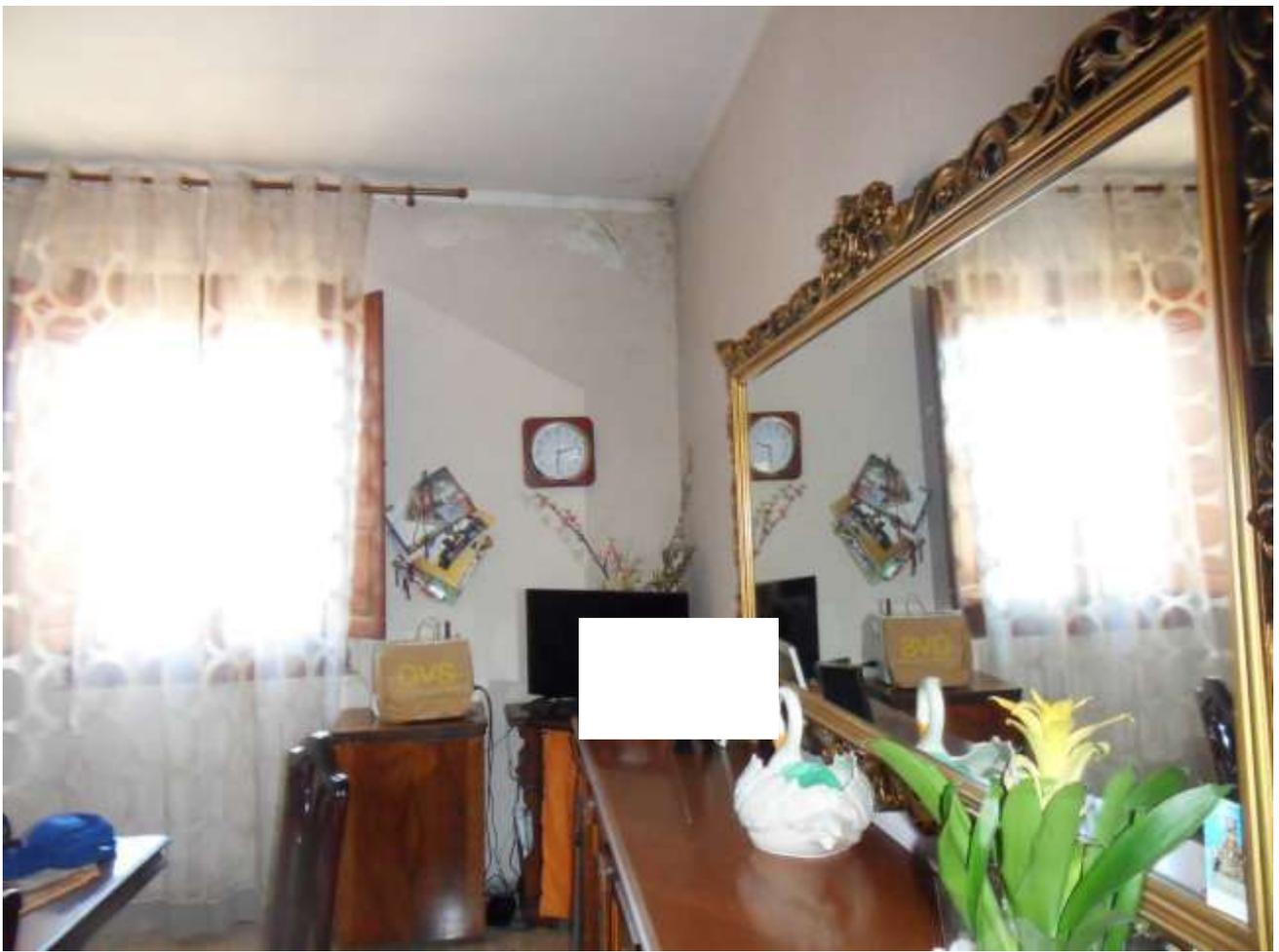


FOTO N. 53: Interni Immobile

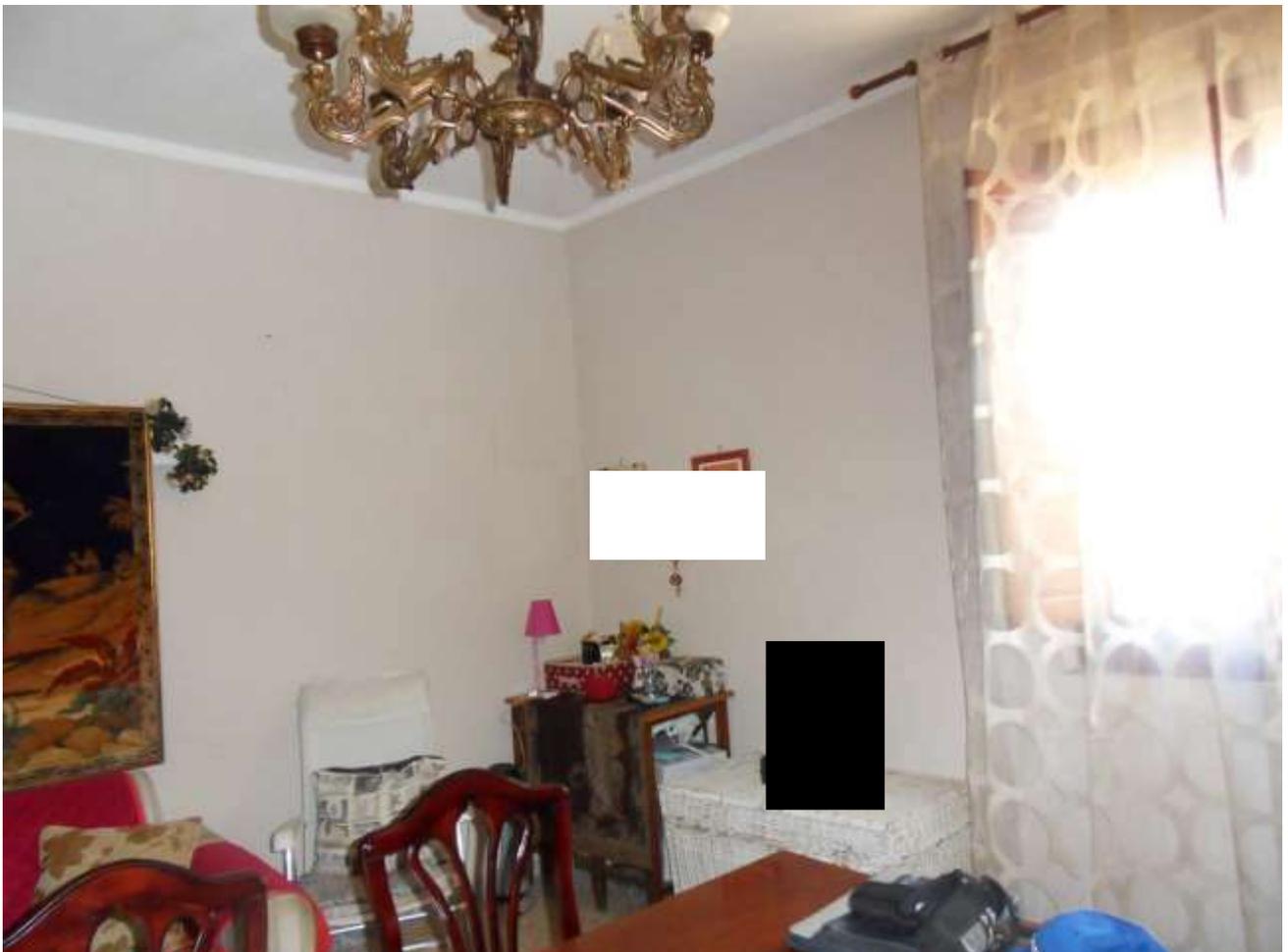


FOTO N. 54: Interni Immobile





FOTO N. 55: Interni Immobile



FOTO N. 56: Interni Bene N. 1 (PIANO TERRA)





FOTO N. 57: Vista in Direzione NORD – EST da immobile



FOTO N. 58: Vista in Direzione NORD – OVEST da immobile





FOTO N. 59: Vista in Direzione NORD – OVEST da immobile



FOTO N. 60: Vista in Direzione NORD – OVEST da immobile





FOTO N. 61: Vista in Direzione NORD da immobile



FOTO N. 62: Vista in Direzione NORD da immobile





FOTO N. 63: Vista in Direzione SUD - OVEST da immobile



FOTO N. 64: Vista in Direzione SUD - EST da immobile





FOTO N. 65: Vista in Direzione SUD - OVEST da immobile



FOTO N. 66: Interni Immobile





FOTO N. 67: Interni Immobile



FOTO N. 68: Interni Immobile





FOTO N. 69: Interni Immobile



FOTO N. 70: Interni Immobile





FOTO N. 71: Interni Immobile



FOTO N. 72: Interni Immobile



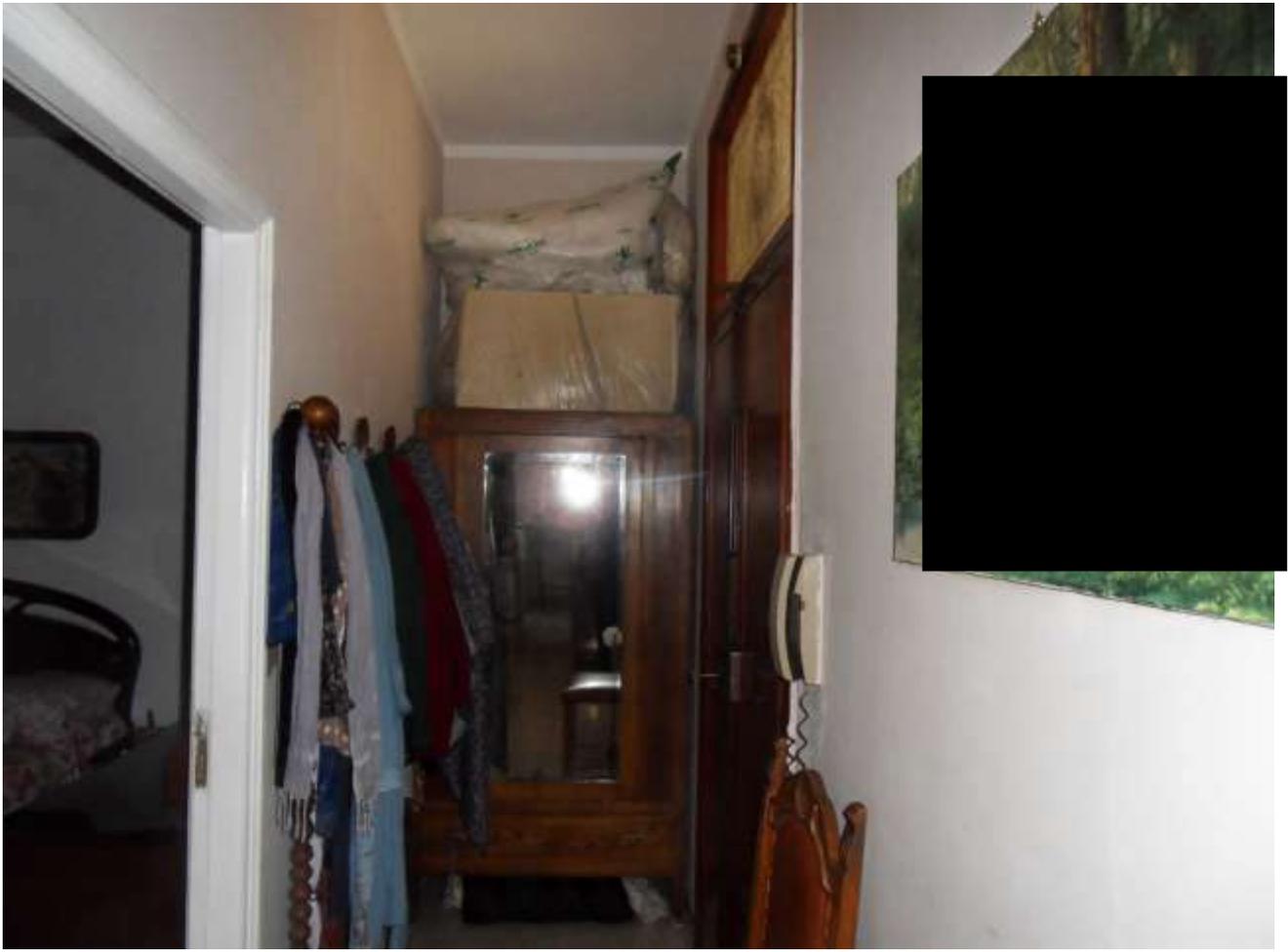


FOTO N. 73: Interni Immobile

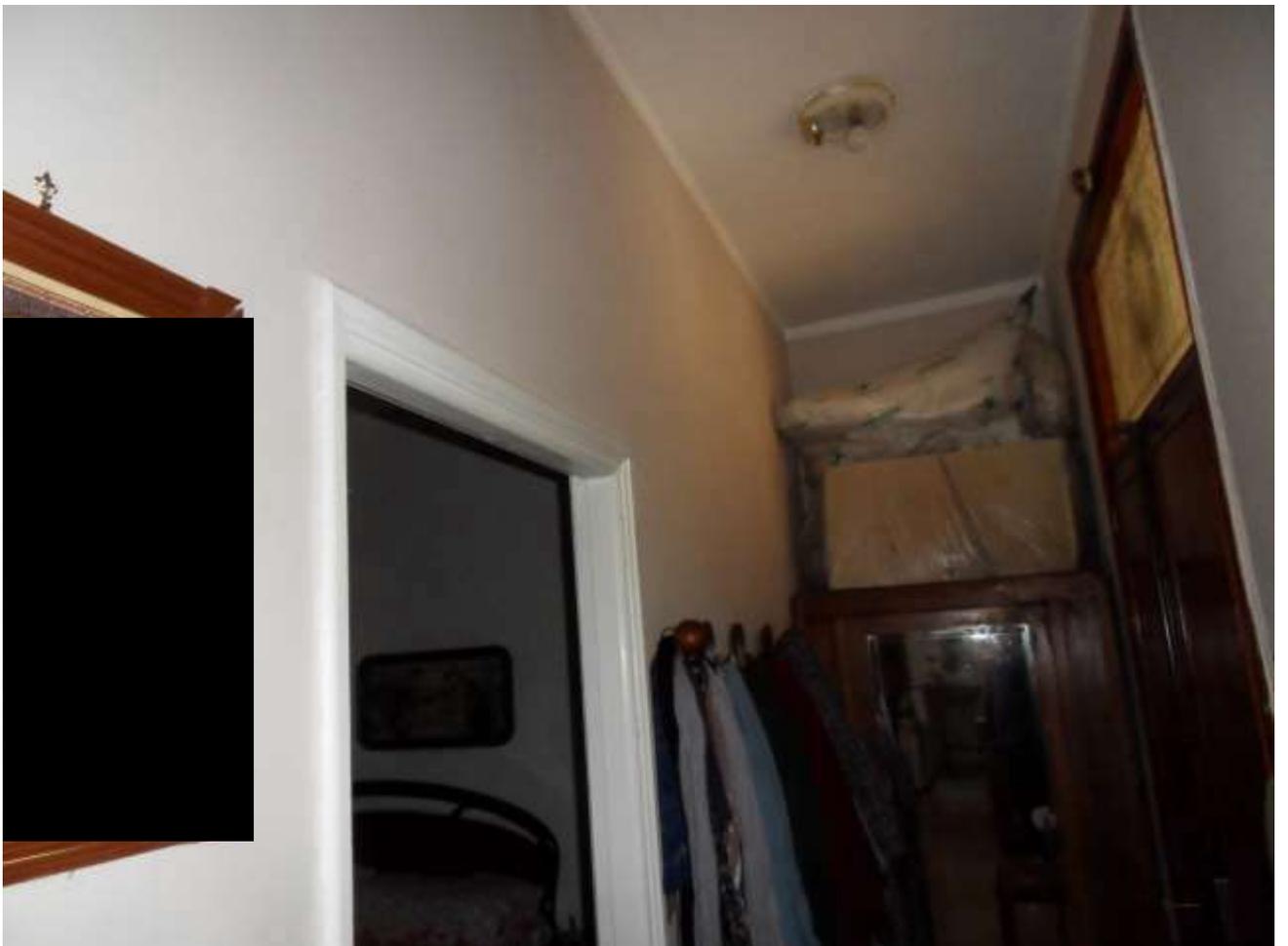


FOTO N. 74: Interni Immobile





FOTO N. 75: Interni Immobile



FOTO N. 76: Interni Immobile





FOTO N. 77: Interni Immobile



FOTO N. 78: Interni Immobile



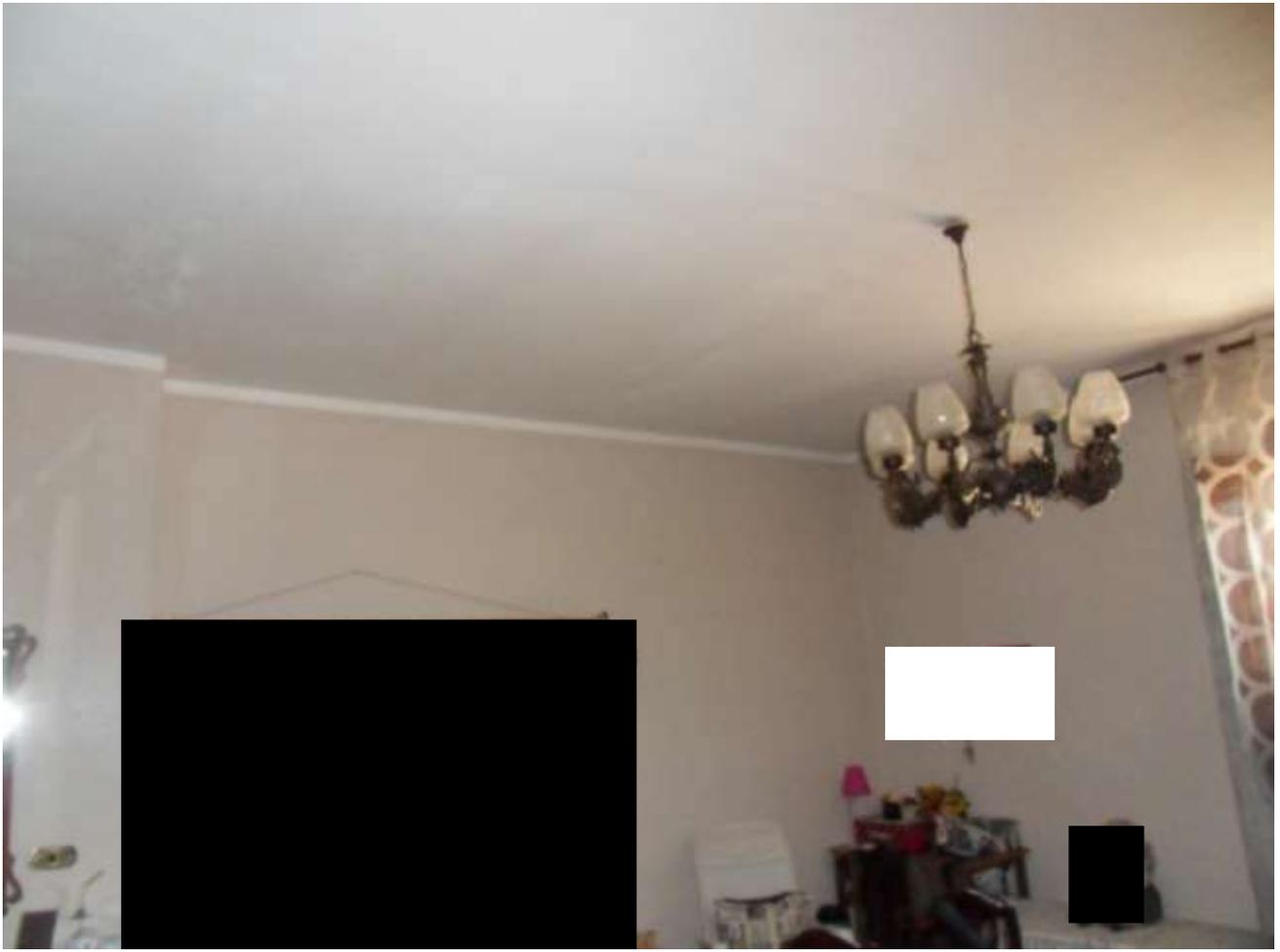


FOTO N. 79: Interni Immobile



FOTO N. 80: Interni Immobile

