

TRIBUNALE DI COSENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N.149/2019 R.G.E.

Creditore procedente:

BELVEDERE SPV SRL

per mezzo della procuratrice speciale BAYVIEW ITALIA SRL
(rappresentata dall'Avv. Roberto Calabresi)

Debitori:

SIG. [REDACTED]
SIG.RA [REDACTED]

3° NOTA DI CHIARIMENTO ESPLICATIVA

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Dott. Ing. Stefano Dodaro


Stefano Dodaro

ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato n.01 – Richiesta di accesso al catastale di primo impianto del 22-10-2021

Allegato n.02 – Mail del geom. Timpano datata 13-12-2021

Allegato n.03 – Mail di inoltro documentazione datata 22-12-2021

Allegato n.04 – Planimetria catastale di primo impianto dell'immobile identificato a NCEU del Comune di Luzzi al foglio 33 p.lla 1236

Allegato n.05 – Planimetria catastale di primo impianto dell'immobile identificato a NCEU del Comune di Luzzi al foglio 33 p.lla 1237

Allegato n.06 – Computo metrico lavori per il ripristino dello stato legittimo degli immobili p.lla 1236 e p.lla 1237



PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Stefano Dodaro** - nato a Rogliano (CS) il 14/11/1990, residente a Cosenza (CS) alla via Reggio Calabria n° 12 e iscritto all'Albo degli Ingegneri - sezione A della Provincia di Cosenza con il n° 6266 - nominato **Consulente Tecnico di Ufficio** nella procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, in data **14/12/2020** ha **depositato la perizia tecnica estimativa** con tutti gli allegati richiesti nel decreto di nomina. In risposta alla richiesta di chiarimenti il sottoscritto ha **successivamente depositato in data 01/01/2021 una prima nota di chiarimento esplicativa.**

Ciò nonostante, il Giudicante ha ritenuto opportuno chiamare a chiarimenti il CTU in data **07/09/2021**; in tale udienza, il sottoscritto, ha ribadito di aver esperito tutti i necessari e possibili accertamenti relativi allo stato legittimo dell'immobile, e che l'unico ulteriore accertamento che si sarebbe potuto esperire è l'estrazione della **"Planimetria Catastale d'Impianto"**.

Accertamento che, si ribadisce, non rientra nelle indagini ordinarie che devono e possono essere espletate dal perito estimatore; ciò in quanto lo stesso accertamento ha assunto valore probatorio solo in seguito alle modificazioni recentemente intervenute sulla normativa interessata già citata nelle note in atti.

Ebbene, pur avendo fornito tutti i chiarimenti richiesti in sede di udienza, il Giudicante ha ritenuto opportuno, in ottemperanza alla specifica richiesta formulata dal creditore precedente, che quanto verbalmente esposto fosse riportato per iscritto nella **seconda nota esplicativa, depositata dal sottoscritto in data 26/09/2021.**

Sulla scorta di ciò il Giudicante ha ritenuto opportuno far esperire quest'unico ulteriore accertamento possibile, fissando al 20/11/2021 il termine originario per il deposito dell'esito dell'accertamento in questione, prorogato poi al 30/12/2021 a causa del mancato riscontro dell'ufficio competente nel termine concesso dal G.E. A tal riguardo ed invero, solo per debito di completezza, il sottoscritto aveva già rappresentato in atti che l'accesso al catasto di primo impianto avrebbe necessariamente comportato **"una dilazione dei tempi ordinari della procedura pendente, in quanto i tempi di attesa per il solo rilascio della documentazione si aggirano intorno a circa 2 mesi"**.



Ebbene, nonostante il sottoscritto si sia attivato immediatamente:

- formulando la richiesta di accesso al catastale di primo impianto con mail del 22/10/2021 (cfr. **Allegato 01**);
- sollecitando, telefonicamente e non, il geom. Timpano, visto il mancato riscontro nel termine originariamente concesso dal Giudice;
- prendendo atto, che sino alla data del 13/12/2021 “*non è stato possibile visionare, presso il competente ufficio, la documentazione innanzi elencata*” (cfr. **Allegato 02**), la documentazione interessata è stata inviata al medesimo CTU soltanto in data 22/12/2021 (cfr. **Allegato 03**).

Tutto ciò premesso, qui di seguito si riporta il contenuto della documentazione inviata dall'Ufficio catastale competente, nonché le dovute determinazioni a fronte della disamina della stessa, alla luce di quanto già debitamente argomentato in perizia e nelle note esplicative depositate in atti.

DISAMINA DELLA DOCUMENTAZIONE ACQUISITA e DETERMINAZIONI

La documentazione inoltrata via mail in data 22/12/2021 dal Geom. Timpano è così composta:

- Planimetria catastale di primo impianto dell'immobile identificato a NCEU del Comune di Luzzi al foglio 33 p.lla 1236 (cfr. **Allegato 04**);
- Planimetria catastale di primo impianto dell'immobile identificato a NCEU del Comune di Luzzi al foglio 33 p.lla 1237 (cfr. **Allegato 05**).

Part. 1236

Dalla documentazione relativa all'immobile p.lla 1236 si evince che **la planimetria presente in catasto è la medesima di quella di primo impianto**; tuttavia, **questo non permette di considerare legittimo l'immobile suddetto** in quanto, nella documentazione stessa, emerge come unico dato temporale l'anno 1980 ovvero che l'immobile p.lla 1236 avrebbe quali RIFERIMENTI TEMPORALI: “*Anno di costruzione 1980 di ristrutturazione totale 1980*”.



Pertanto, pur riscontrando una evidente discrasia nei riferimenti temporali suddetti (considerata l'impossibilità che l'immobile in questione sia stato costruito e ristrutturato totalmente nel medesimo anno), in base a tale documentazione (ad oggi disponibile), non può che affermarsi la totale abusività dell'immobile p.lla 1236; il quale non può essere in alcun modo oggetto di sanatoria.

Ne consegue che, a fronte di ciò, lo stesso potrà/dovrà essere solo demolito.

Per debito di completezza, occorre sottolineare che appare al quanto inverosimile che, in un agglomerato urbano del centro storico di Roggiano Gravina, sia stato costruito un nuovo immobile solo nell'anno 1980 ed in completa aderenza a fabbricati terzi; ed invero, a fronte di ciò, non bisogna trascurare che tale sua collocazione impedisce la concreta possibilità di una sua effettiva demolizione senza causare danneggiamenti strutturali al fabbricato ad esso adiacente.

Tuttavia, in ottemperanza al quesito originariamente posto dal GE, il sottoscritto ha comunque redatto una stima dei costi necessari per la demolizione dell'intero fabbricato abusivo, il trasporto e il conferimento a discarica delle macerie prodotte (cfr. **Allegato 06**); in esso le quantità sono state calcolate sulla scorta delle misurazioni prese in occasione dei sopralluoghi, mentre i prezzi unitari sono stati estrapolati dal Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici - Edizione 2021.

Il totale delle suddette lavorazioni, afferenti all'immobile part. 1236, ammonta a complessivi € 36.567,00.

Part. 1237

Dalla documentazione relativa all'immobile p.lla 1237 si evince che l'immobile originario, costituito all'epoca da un solo vano di soli 25 mq su un unico piano, è stato costruito ed accatastato negli anni '40; pertanto, lo stesso, può ritenersi legittimo nonostante l'assenza di un permesso di costruire.

Tuttavia, occorre far rilevare che l'immobile in questione è stato pesantemente modificato negli anni, con la sopra elevazione di un piano, la muratura della porta di ingresso originaria e l'apertura di due finestre ed una porta non autorizzate.



Tali circostanze si evincono dal raffronto della planimetria catastale di primo impianto con la planimetria catastale ad oggi depositata nonché dal raffronto della suddetta con i rilievi operati dal sottoscritto CTU in sede di sopralluogo.

Ebbene, in base alla documentazione ad oggi disponibile, non può che affermarsi che le **modifiche in questione, con specifico riferimento alla realizzazione di un piano superiore, sono da ritenersi totalmente abusive e non possono essere oggetto di sanatoria.**

Ne sovviene che il ripristino dello status quo ante dell'immobile originario legittimo può essere ottenuto dalla demolizione del piano sopra elevato, dalla chiusura delle finestre e delle porte create, dalla riapertura dell'originaria porta di ingresso e dal ripristino del tetto esistente (presumibilmente costituito da una struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio).

Ciò premesso, in ottemperanza al quesito originariamente posto dal G.E., il sottoscritto ha quindi redatto un computo metrico estimativo delle lavorazioni necessarie al ripristino dello stato legittimo dell'immobile in questione (cfr. **Allegato 06**); in esso le quantità sono state calcolate sulla scorta delle misurazioni prese in occasione dei sopralluoghi, mentre i prezzi unitari sono stati estrapolati dal Prezzario Regionale Settore Lavori Pubblici - Edizione 2021.

Il totale delle suddette lavorazioni, afferenti all'immobile part. 1237, ammonta a complessivi € 15.096,95.

Tanto si doveva.

Cosenza (CS), 27/12/2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Stefano Dodaro

A circular professional stamp from the Ordine Ingegneri Cosenza. The stamp contains the text: 'ORDINE INGEGNERI COSENZA', 'Ingegnere', 'STEFANO DODARO', 'Laurea Specialistica', 'Sezione A n. 6266', and 'Settore Civile Ambientale'. A blue ink signature 'Stefano Dodaro' is written across the stamp. Below the stamp, the number '5' is written.