

TRIBUNALE DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO:

proc n° 167-2021

BCC Gestione Crediti Spa, Procuratrice con
Rappresentanza del Credito Cooperativo Mediocrati
contro

GIUDICE:

Dott. Giuseppe Sicilia

TITOLO:

INTEGRAZIONE
PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data 09-10-2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Arch. Fabio Presta)

Studio Tecnico Arch. Fabio Presta – Piazza XXV Luglio n° 31 – 87100 Cosenza – tel. 0984305851 - mobile 3475255827



NOTA DI CHIARIMENTI AL G. E.
PROCEDURA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 167/2021

L'Arch. Fabio Presta, C.T.U. nella Procedura Esecuzione Immobiliare N. 167/2021 R.E., in riferimento alle osservazioni alla Relazione, sollevate dall' Avv. _____ per la BCC Gestione Crediti Spa, Procuratrice con Rappresentanza del Credito Cooperativo Mediocrati (creditrice procedente), che chiedeva chiarimenti sulle motivazioni per le quali “il costo complessivo sommario del procedimento di sanatoria sia stato ripartito percentualmente sul valore dei due lotti e non sia stato invece imputato alla sola soffitta e quindi alla sola unità immobiliare, quella al piano terzo, interessata dagli interventi in sanatoria”, espone quanto segue.

Come evidenziato in Relazione, i beni oggetto di pignoramento risultano rappresentati dalle unità immobiliari poste al piano terra, primo, secondo e terzo (soffitta) del fabbricato situato nel comune di Acri (CS), contrada San Giacomo n° 175 e come specificato al punto 8, l'iter urbanistico-strutturale che ha determinato la realizzazione di tale fabbricato può essere riassunto nei seguenti passaggi:

- rilascio di Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 da parte del comune di Acri (allegato 5);
- progettazione e Direzione lavori eseguite dall'ing.
- accettazione collaudo firmata dall'ing.
- trasmissione DIA al comune di Acri da parte dell'ing. _____ in data 09-04-2010 con Prot 5699 Reg. 105 per interventi di completamento del fabbricato e dichiarazione di conformità del progetto a firma dello stesso ing. _____ (allegato 5).

Ma allo stato attuale, come più volte evidenziato, dalle ricerche effettuate presso il comune di Acri - Settore Urbanistica e presso gli Uffici del dipartimento Regione Calabria ex Genio Civile di Cosenza, e come confermato dalla PEC trasmessa dallo stesso Ing. _____ (progettista e DL) in data 02-02-2023, non risulta completato l'iter urbanistico-strutturale in quanto non risulta eseguita la relazione a strutture ultimate e non risulta effettuato il collaudo statico . A tal proposito si evidenzia che l'obbligo di eseguire il collaudo statico e la relazione a strutture ultimate per le opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso e le opere a struttura metallica, è stato introdotto dalla Legge 1086/1971 e successive modifiche, che lo ha reso esecutivo a partire dal 05 gennaio 1972.



Inoltre, come più volte evidenziato, sempre dalle ricerche effettuate, sono emerse alcune difformità rispetto alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5) rilasciata dal comune di Acri, che sono state così rappresentate:

- realizzazione di altezze maggiori al piano terzo (soffitta) rispetto agli elaborati progettuali approvati;
- realizzazione delle strutture in elevazione e delle strutture di copertura del piano terzo (soffitta), in muratura e legno (con inserimento di puntelli) come risulta dal sopralluogo effettuato e non in cemento armato per come evidenziato nelle carpenterie esecutive allegate al progetto (allegato 6);
- Modifiche sulla distribuzione interna ai piani;
- Modifica ai balconi lato nord-ovest;

Tali abusi, (come evidenziato al punto 8), rendono necessario un procedimento di sanatoria che possa sanare gli aspetti urbanistico-architettonici, e quelli sismico-strutturali non conformi alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5). Il procedimento di sanatoria, come evidenziato, dovrà configurarsi come intervento localizzato e sarà finalizzato a ripristinare le condizioni originarie di progetto.

Ma, una volta ripristinate le condizioni originarie di progetto, l'intero procedimento dovrà concludersi necessariamente con la relazione a strutture ultimate e il collaudo dell'intera struttura (che come più volte affermato risultano non eseguiti), sempre nell'ipotesi che le operazioni di collaudo possano soddisfare le normative sismiche. Nel caso le operazioni di collaudo non dovessero soddisfare le normative sismiche, occorrerà necessariamente procedere all'adeguamento sismico dell'intera struttura con costi di sanatoria che aumenterebbero sensibilmente.

Da queste considerazioni si evidenzia come la difformità presente al piano terzo condiziona le operazioni di collaudo, né tantomeno il collaudo potrebbe riguardare soltanto una porzione del fabbricato (solo il lotto1 o un altro qualsiasi livello), poichè deve necessariamente riguardare tutto il fabbricato.

Dalle considerazioni effettuate, si deducono le motivazioni che hanno determinato la ripartizione dei costi di sanatoria sui due lotti costituiti (nell'ipotesi elaborata al punto 14). La vendita, quindi, nell'ipotesi di suddivisione in due lotti, appare possibile ma solo in riferimento alle considerazioni finora svolte.

Alla luce di quanto esposto si chiede la possibilità di integrare nell'elaborato peritale tali considerazioni a chiarimento delle scelte effettuate durante la stesura della relazione di stima e di



considerare i costi di sanatoria pari ad € 77.000 circa, compresi dei costi delle operazioni di collaudo.

In merito alla richiesta effettuata dall'Avv. sulla possibile rielaborazione della composizione dei lotti, si può affermare che, pur ritenendo valida l'ipotesi della suddivisione in due lotti, allo stato attuale, l'unica alternativa che potrebbe essere presa in considerazione, è l'ipotesi di considerare un unico lotto e in questo caso :

LOTTO UNICO: Appartamento al piano primo e Appartamento al piano secondo (allo stato attuale in corso di definizione) con annessi livelli piano terra destinato a magazzino e livello sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione)

Considerato il:

Probabile valore di mercato a mq di superficie commerciale:

$$\text{€ } 580,00 * C1 * C2 * C3 * C4 * C5 * C6 * C7 = \text{€ } 580,00 * 1.20 * 0.95 * 0.90 * 1.25 * 0.90 * 0,84 * 1,00 = \text{€ } 562,35$$

$$\text{V.unit} = \text{€ } 562,35$$

Elementi di valutazione:

- **Piano Terra:**
 - Sup. commerciale del magazzino..... = 118,26 mq * 0,35 = **41,39 mq;**
- **Piano Primo:**
 - Sup. commerciale dell'appartamento.....= **119,10 mq;**
 - Sup. commerciale dei balconi.....10,51 * 0,30 = **3,15 mq;**
- **Piano Secondo (allo stato attuale in corso di definizione):**
 - Sup. commerciale dell'appartamento (in corso di definizione).....= **119,10 mq;**
 - Sup. commerciale dei balconi (unità in corso di definizione).....
.....10,51 mq+ 7,50 mq + 6,75 mq = Tot 24,76 mq * 0,30 = **7,43 mq;**

$$\text{Valore unitario per mq di superficie commerciale} = \text{€ } 562,35$$

Essendo l'unità situata al secondo piano in corso di definizione, occorre determinare il valore di trasformazione applicando la seguente formula:

$$\text{Vtr} = \text{Vmp} - \text{K tr}$$



Dove:

Vmp = valore di mercato dopo trasformazione = € 562,35 * 126,53 mq = € 71.154,15 + 5% vano scala =**€ 74.711,86 circa**

Ktr = costi di trasformazione = € 400,00 (costo trasformazione sommario al mq) * 138,19 mq =**€ 55.276,00 circa**

Per cui si avrà:

Vtr (valore di trasformazione) = Vmp - K tr = € 74.711,86 - € 55.276,00 =**€ 19.435,86**

- **Piano Sottotetto (allo stato attuale in corso di definizione):**
- Sup. commerciale del sottotetto (altezza sup.1.50 m) = 37,30 mq * 0,35 = **13,06 mq;**
- **Corte comune.....= 8,44 mq.**

Totale Sup. = 41,39 mq + 119,10 mq + 3,15 mq + 13,06 mq + 8,44 mq = 185,14 mq + 5% vano scala = 194,1859 mq

Calcolo del valore secondo la stima sintetica:

194,1859 mq * € 562,35 = € 109.200,49

VALORE TOTALE LOTTO UNICO

Totale calcolo del valore secondo la stima sintetica: € 109.200,49 + € 19.435,86 = € 128.636,35

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = € 128.636,35



Come evidenziato in risposta al quesito 8, in seguito alla previsione sommaria che è possibile effettuare e in riferimento alle considerazioni finora effettuate, i costi degli interventi di sanatoria sono i seguenti:

1. Per interventi di sanatoria urbanistico-architettonica e sismico-strutturale (comprese prove e saggi di collaudo):

- Demolizione strutture in elevazione in muratura e strutture di copertura in legno;
- Ricostruzione, nel rispetto delle altezze e dei materiali previsti negli elaborati progettuali approvati, in conformità alla Concessione Edilizia n° 1207 del 05-10-2000 (allegato 5)€ **68.000,00 circa;**

2. per spese tecniche il costo sommario da sostenersi per la progettazione e la direzione lavori relativa al Permesso di costruire in sanatoria (compreso collaudo finale) e al successivo aggiornamento degli elaborati catastali, si stabilisce in.....€ **9.000,00 circa.**

Totale del costo sanatoria è: € 77.000,00 circa

per cui si avrà:

Prezzo base LOTTO UNICO: € 128.636,35 – Totale lavori e spese tecniche: € 77.000,00 = € 51.636,35
= € 51.636,35

Procedendo, a questo punto, con:

La sottrazione al valore base stimato del 15%, in ragione della circostanza che nella vendita coattiva è assente la garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute e che gli oneri fiscali vengano computati sul prezzo effettivo anziché sui valori catastali, si avrà:



€ 51.636,35 – 15% (€ 7.745,45) = € 43.890,90

Totale valore stimato Lotto Unico =

€ 43.890,90

Conclusioni

Alla luce di quanto esposto si chiede la possibilità di integrare nell'elaborato peritale tali considerazioni a chiarimento delle scelte effettuate durante la stesura della relazione di stima e il sottoscritto rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell' Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Tanto si rimette in ottemperanza ai chiarimenti richiesti.

Cosenza, lì 09-10-2023

Il CTU

(Arch. Fabio Presta)

