



S T U D I O D I I N G E G N E R I A

INGEGNERE ANTONIO ARCI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P.I. 02901200788-P.E.C.: antonio.arci.e386a@ingpec.eu-Cell.334/3498947-Via Sempione n.26-87067-Corigliano-Rossano (CS)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

SEZIONE CIVILE

PROCEDIMENTO n° **R.G.E.I. 44/2004 unita a N.95/98** VERTENTE TRA :

PARTE ATTRICE: S.G.A. S.P.A.

PARTE CREDITRICE:

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT. ALESSANDRO PAONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELAZIONE INTEGRATIVA

LUOGO DEL DEPOSITO: TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

IL CTU

DOTT. ING. ANTONIO ARCI



DATA DEL DEPOSITO:





S T U D I O D I I N G E G N E R I A

INGEGNERE ANTONIO ARCI

ORDINE DEGLI INGEGNERI DI COSENZA N.3814

P.I.02901200788-PEC.:antonio.arci.e386a@ingpec.cu, Cell.334/3498947-Via Scmpione n.26-87064-Corigliano-Rossano (CS)

TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

Proc. n. 44/2004 R.G.E.I. unita alla n.95/1998

S.G.A. SPA contro

Giudice Dr. Alessandro Paone

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto ing. Antonio Arci, C.T.U. nella procedura esecutiva n° 44/2004 R.G.E.I. riunita alla procedura n° 95/1998, veniva incaricato dal G.E. Dott. Alessandro Paone del Tribunale di Castrovillari con comunicazione a mezzo pec del 7 ottobre 2021, alla risposta dei seguenti quesiti:

- a) indichi gli interventi più economici da porre in essere al fine di scongiurare il pericolo di crollo dei cornicioni, quantificandone i costi;
- b) rediga nuovo allegato descrittivo dei beni di cui ai lotti nn. 11 e 12, considerandoli come un unico lotto e dando atto della presenza al loro interno delle condotte idriche e del gas e delle chiavi di arresto, nonché dell'eventuale esistenza di servitù a favore degli appartamenti ubicati ai piani sovrastanti.

Subito dopo aver ricevuto la suddetta comunicazione il sottoscritto si attivava a contattare il professionista delegato dei beni, Avv. Fabiola Capparelli, insieme al quale si fissava appuntamento per il sopralluogo presso i luoghi da periziare il giorno martedì 19 del mese di ottobre alle ore 14:30.

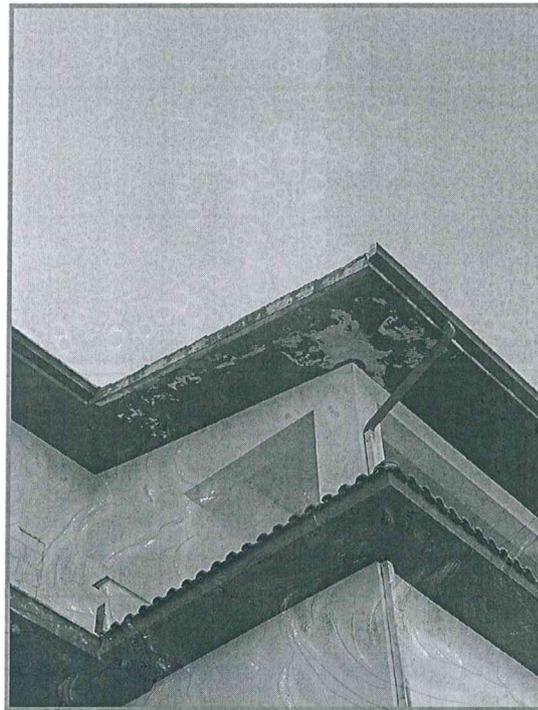
Sul posto erano presenti la stessa Avv. Capparelli, il Dott. Antonio Carlo Colaci in qualità di Custode e il sig. _____, che acconsentiva all'accesso ai locali.

Si è quindi proceduto in una prima fase all'accertamento dello stato di conservazione dei cornicioni del fabbricato, dove si è potuto verificare il distacco parziale dell'intonaco dei frontalini di alcune porzioni dei cornicioni e altre limitate porzioni di intonaco rigonfiate. Si precisa che gli elementi strutturali che costituiscono i cornicioni dell'edificio sono classiche mensole in calcestruzzo armato, solidali con le travi perimetrali della struttura portante, e allo stato attuale non presentano alcun pericolo di crollo. Le porzioni di intonaco dei frontalini rigonfiati rappresentano invece normali alterazioni di ogni opera edilizia che si manifestano con l'avanzare della vetustà e a cui normalmente si rimedia apportando interventi edilizi di ordinaria manutenzione per garantirne lo stato di



conservazione. Gli interventi edilizi più economici per evitare eventuali distacchi e cadute di calcinacci dei suddetti frontolini consistono nella spicconatura degli stessi, delle lesioni e dei quadri fessurativi più marcati, fino ad arrivare lo strato di materiale integro e compatto, in attesa di una successiva fase di risarcitura con resine e malte idonee, e ripristino dell'intonaco.

Vista cornicioni fabbricato



Allo scopo di quantificare i costi per realizzare gli interventi sopra descritti, il sottoscritto ha redatto un computo metrico estimativo in accordo con il più recente prezzario della Regione Calabria approvato con Delibera della Giunta Regionale del 31 luglio 2017, e con particolare riferimento alle lavorazioni riguardanti le opere civili e le opere di recupero e/o ristrutturazione. Le lavorazioni necessarie sono stati opportunamente descritte e quantificate all'interno del computo metrico allegato, e consistono in:

- 1- Noleggio carrello elevatore;
- 2- Spicconatura di intonaco a vivo di muro;
- 3- Trasporto a discarica autorizzata di materiali da risulta;

Come si evince dal computo metrico estimativo, la stima dei lavori totali a misura ammonta a **€. 744,44 più iva.**

(diconsi settecentoquarantaquattro/44 più iva).

In merito al secondo quesito viene di seguito predisposto la formazione di un unico lotto in luogo degli attuali lotto n.11 e lotto n.12, che viene qui denominato lotto n.14.



Il presente **lotto n.14** consiste in una unità immobiliare adibita a magazzini ubicata al piano seminterrato del fabbricato di maggiore consistenza, con accesso diretto dal cortile comune sub.1, oltre che dal vano scala. In particolare presenta tre accessi carrabili e due pedonali con porte in metallo, mentre internamente è suddiviso complessivamente in otto vani ad uso deposito ed un servizio igienico. In sede di sopralluogo si è potuto accertare che rispetto all'epoca in cui è stata redatta la relazione peritale sono stati eseguiti interventi di manutenzione consistenti nella tinteggiatura di un vano con collocazione di alcuni arredi, che nel complesso non alterano il valore di stima originario. In particolare l'intonaco interno è del tipo tradizionale in liscio sovrastato da idropittura murale lavabile. La pavimentazione risulta in mattonelle di cemento pressato e graniglie di marmo fuori vaglio non levigato, impianto idrico funzionante e sottotraccia e impianto elettrico sottotraccia. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi delle finestre in metallo con vetro semplice. Presenta un stato qualitativo modesto con rifiniture tipiche degli anni 80, un livello di rifiniture e di estetica generale economiche-popolari, caratterizzato da una vetustà di oltre 40 anni. Complessivamente l'unità immobiliare presenta una superficie lorda vendibile (SLV), (superficie commerciale), di mq. 360,55 con altezza interna pari a metri 2,70.

In catasto risulta censito nel NCEU con due subalterni:

- **foglio 73 p.lla 1568 sub 9, cat. C/2**, classe 1, piano S1, Rendita Euro 134,02, avente una superficie catastale totale pari a 191 mq.
- **foglio 73 p.lla 1568 sub 10, cat. C/2**, classe 1, piano S1, Rendita Euro 118,53, avente una superficie catastale totale pari a 170 mq

In merito alla valutazione del presente lotto n.14, non essendo intervenute modifiche sostanziali dal momento della redazione della originaria consulenza tecnica fino ad oggi, lo scrivente ritiene opportuno confermare i valori di stima precedenti, per cui la valutazione viene determinata come la somma algebrica dei valori di stima dei lotti nn. 11 e 12:

- **Lotto n°14: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 9-sub. 10.**

DESCRIZIONE LOTTO 10	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Magazzino (SLV)	360,55	€ 55,00	€. 19.830,25
TOTALE			€. 19.830,25

All'interno del immobile in oggetto risultano collocati i contatori idrici di tutte le unità immobiliari facente parte dell'edificio, e precisamente dei lotti nn. 6-7-8-9-10-14. Dai



contatori si diramano le tubazioni di mandata dell'acqua che attraversano orizzontalmente parte del presente lotto n.14, per poi proseguire verticalmente attraverso la colonna montante verso i soprastanti lotti nn. 6-7-8-9-10. Le suddette tubazioni orizzontali possono essere regolarmente canalizzate per solo fini estetici, eventualmente a carico dell'acquirente, mentre i contatori idrici possono essere facilmente dislocati sulla facciata esterna della stessa parete del fabbricato su cui sono collocati attualmente, allo scopo di eliminare servitù a favore dei lotti soprastanti. Tale lavorazione viene stimata complessivamente a corpo in €. 1.000,00, costi che vanno detratti dal valore di stima sopra determinato, per cui si ottiene:

- **Lotto n°14: Magazzino, Comune di Corigliano-Rossano, NCEU di Corigliano Calabro: Foglio 73, Particella 1568 (ex p.lla 200), sub. 9-sub. 10.**

DESCRIZIONE LOTTO 10	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/mq)	VALORE TOT. (€)
Magazzino (SLV)	360,55	€ 55,00	€. 19.830,25
Costi spostamento contatori			€. 1.000,00
TOTALE			€. 18.830,25

(diconsi euro diciottomilaottocentotrenta/25).

Sulla base del secondo esperimento di vendita senza incanto, fornito in sede di sopralluogo dal delegato, il lotto n.11 è stato posto in vendita con un prezzo a base d'asta di €. 7.862,25, e il lotto n.12 con un prezzo a base d'asta di €. 7.010,44.

Per come stabilito nel processo di stima, attualmente il lotto n. 14 dovrà essere posto in vendita con un prezzo a base d'asta dato dalla somma dei prezzi a base d'asta dei lotti 11 e 12, e detrarre i costi per lo spostamento dei contatori idrici:

Lotto n. 14:

Prezzo a base d'asta: € 7.862,25 + € 7.010,44 - € 1.000,00

Prezzo a base d'asta: € 13.872,69

(diconsi euro tredicimilaottocentosettantadue/69).

Corigliano Rossano, li 21 ottobre 2021

Il CTU

Dott. Ing. Antonio ARCI



Comune di Corigliano-Rossano
Provincia di Cosenza

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Messa in sicurezza cornicioni edificio DE CARO - C.da Torre Bruciata/SS
106 - Area Urbana Corigliano
Proc. Es. N°95/98 riunita alla N° 44/2004

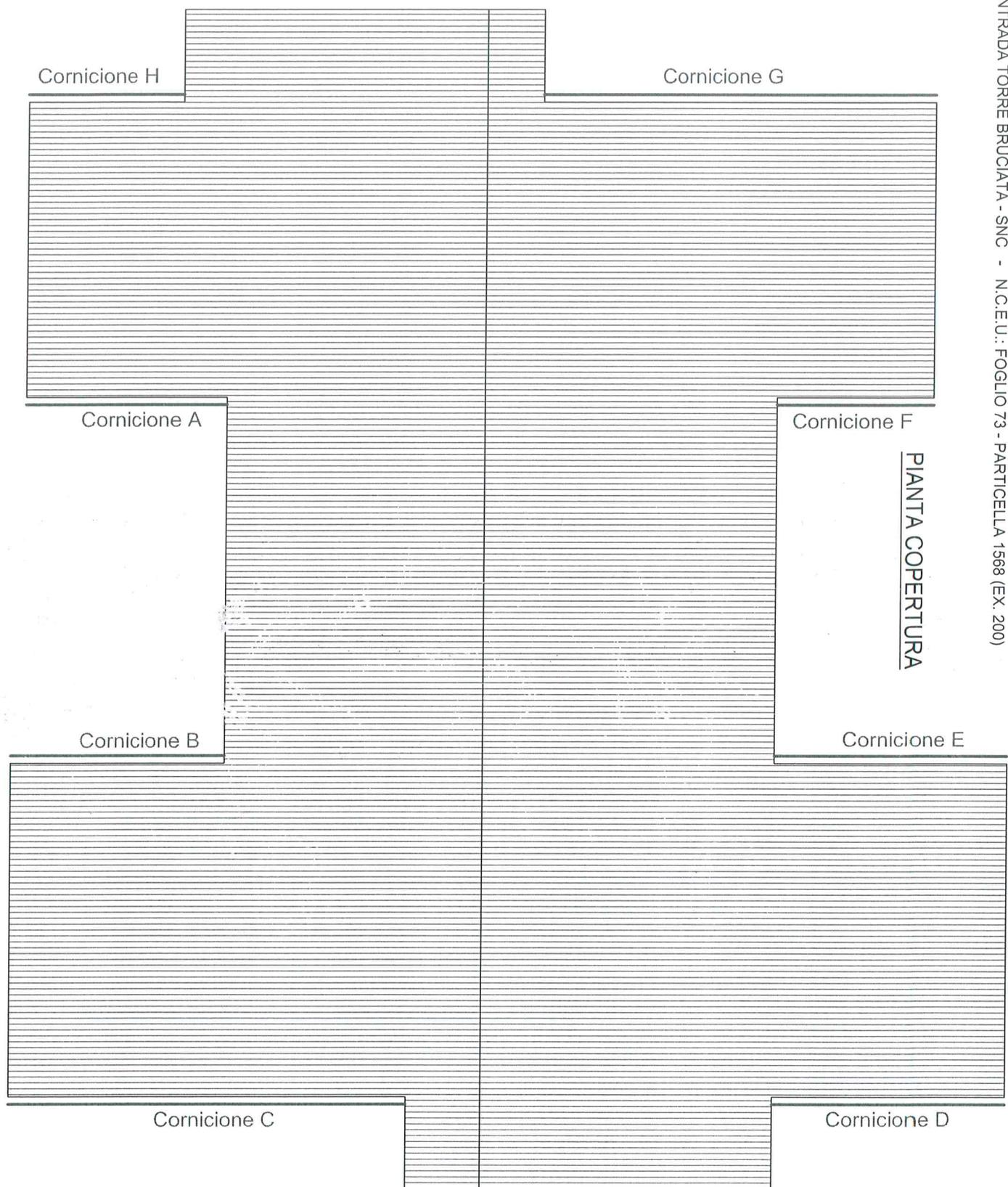
COMMITTENTE:

Data, _____

IL TECNICO
C.T.U. Ing. Antonio Arci



PIANTA COPERTURA



ALL. n°1



CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A antonio.arci.e386a@ingpec.eu <antonio.arci.e386a@ingpec.eu>

Data giovedì 21 ottobre 2021 - 11:23

Ricevuta di accettazione

Il giorno 21/10/2021 alle ore 11:23:13 (+0200) il messaggio
"CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa" proveniente da
"antonio.arci.e386a@ingpec.eu"

ed indirizzato a:

fabiola.capparelli@avvocaticastrovillari.legalmail.it ("posta certificata")

antonio.carlocolaci@legalmail.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec296.20211021112313.16735.14.2.66@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s



CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>
A antonio.arci.e386a@ingpec.eu <antonio.arci.e386a@ingpec.eu>
Data giovedì 21 ottobre 2021 - 11:23

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/10/2021 alle ore 11:23:17 (+0200) il messaggio "CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa" proveniente da "antonio.arci.e386a@ingpec.eu" ed indirizzato a "fabiola.capparelli@avvocaticastrovillari.legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec296.20211021112313.16735.14.2.66@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa" sent by "antonio.arci.e386a@ingpec.eu", on 21/10/2021 at 11:23:17 (+0200) and addressed to "fabiola.capparelli@avvocaticastrovillari.legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec296.20211021112313.16735.14.2.66@pec.aruba.it

postacert.eml
dati-cert.xml
smime.p7s

CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa

Da Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>**A** antonio.arci.e386a@ingpec.eu <antonio.arci.e386a@ingpec.eu>**Data** giovedì 21 ottobre 2021 - 11:23

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 21/10/2021 alle ore 11:23:17 (+0200) il messaggio "CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa" proveniente da "antonio.arci.e386a@ingpec.eu" ed indirizzato a "antoniocarlocolaci@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Identificativo messaggio: opec296.20211021112313.16735.14.2.66@pec.aruba.it

Delivery receipt

The message "CTU N.95/98 unita N.44/04- Relazione integrativa" sent by "antonio.arci.e386a@ingpec.eu", on 21/10/2021 at 11:23:17 (+0200) and addressed to "antoniocarlocolaci@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

Message ID: opec296.20211021112313.16735.14.2.66@pec.aruba.it

postacert.eml

dati-cert.xml

smime.p7s

