

TRIBUNALE DI COSENZA
Esecuzione Imm. n°1 /2022
Consulenza tecnica d'ufficio



Relazione

C.T.U.
ing. A. Galdini

G.E.
dott.ssa Savaglio



Consulenza tecnica d'Ufficio del Tribunale di Cosenza nella Esecuzione immobiliare iscritta al n° 01/2022 Reg. Esec. vertente tra BPER Banca S.p.A. contro [REDACTED] + altri.

G.E. dott. M. Savaglio

- Premesso che in data 22 novembre 2022 il sottoscritto dott. ing. Antonio Galdini nato a Cosenza il 18/07/1958 veniva nominato C.T.U. nella causa indicata in epigrafe, ed allo stesso, dopo avere inviato per via telematica, il 25 novembre 2022, accettazione incarico e verbale giuramento di rito, venivano posti i quesiti;
- che il G.E. dott. Savaglio ha concesso termini al C.T.U. per il deposito della relazione peritale fino a giorni a 45 prima della data dell'udienza per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il 21/02/2023 e poi rinviata al 04/04/2023;
- che in data 28 dicembre 2022 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali in ctr.da Dattoli, alla via Alessandro Magno n° 184 del comune di Rende (CS);

ciò premesso

il C.T.U. esaminati gli atti ed i documenti di causa, avendo sentito le parti ed i loro procuratori, presenta la propria:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

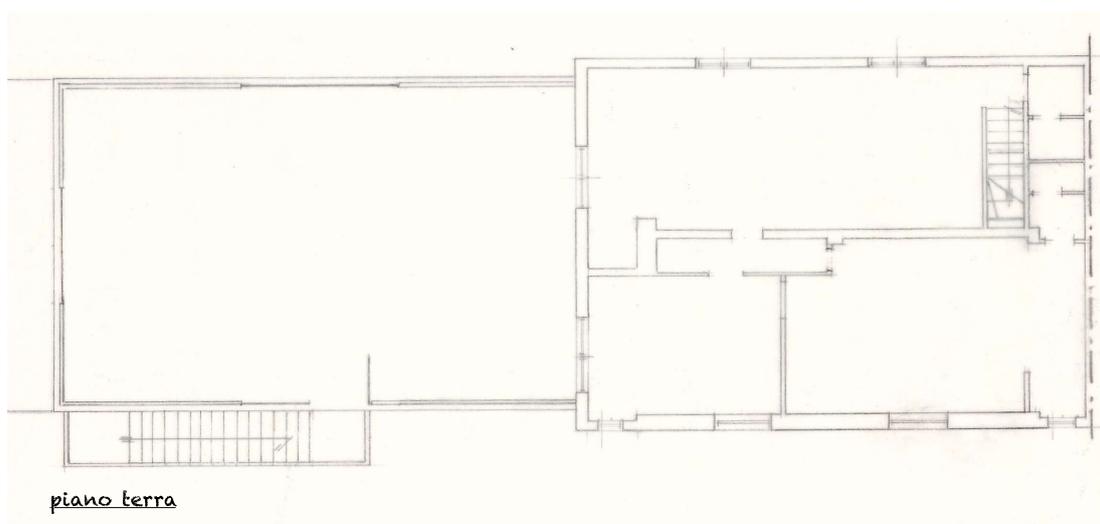
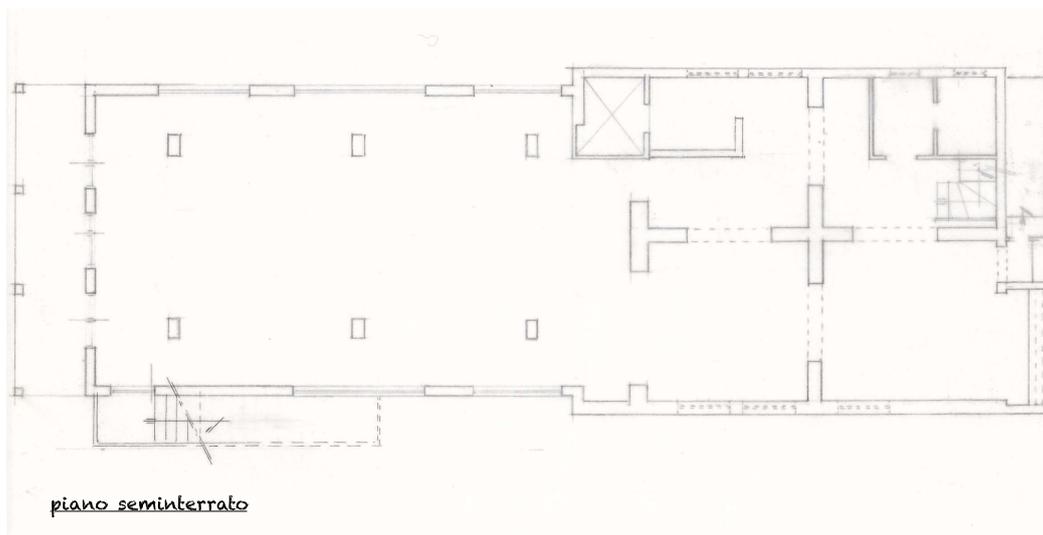
Al fine di svolgere l'incarico affidatomi ho effettuato, con una certa difficoltà, due sopralluoghi nella zona in cui sono ubicati i cespiti di cui all'esecuzione in oggetto; durante il primo sopralluogo all'ora fissata del giorno 28 dicembre 2022, insieme al custode giudiziario dott. Antonio Nicosia, abbiamo effettuato l'accesso ai luoghi soltanto per la disponibilità della sig.ra [REDACTED], constatato che il sig. [REDACTED], sebbene contattato dal custode per effettuare l'accesso ai luoghi, non aveva dato alcun riscontro. Durante detto sopralluogo ho effettuato una ricognizione preliminare dei luoghi e degli immobili per valutare la congruità degli stessi con gli atti depositati in catasto, relativi ai beni pignorati, riservandomi di effettuare un secondo

accesso dopo avere visionato ed estratto copia della documentazione urbanistica, relativa ai beni, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Rende. Successivamente, in data 3 febbraio 2023, durante il secondo sopralluogo, sono state eseguite tutte le verifiche accertando: le caratteristiche qualitative, quantitative e di carattere architettonico, la rispondenza sotto il profilo urbanistico (sulla base della documentazione estratta presso il comune), nonché lo stato di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione, e, contestualmente sono stati compiuti i dovuti rilievi, per verificare le incongruenze catastali dei dati planimetrici, già rilevate durante il precedente accesso. Per acquisire notizie ed informazioni utili alla procedura in oggetto si sono rese necessarie diverse ispezioni presso: l'Ufficio Tecnico Erariale, dove la situazione mappale presenta una incongruità non sostanziale con l'effettiva situazione degli immobili, sia sotto l'aspetto distributivo che della consistenza dei cespiti; nonché all'ufficio Tecnico del comune di Rende, dove invece il fascicolo del fabbricato, di cui i cespiti fanno parte, presenta una corposa documentazione da riferirsi ad interventi diversi e successivi nel tempo per giungere al fabbricato attuale.

Alla luce quindi dei vari sopralluoghi, e dei riscontri documentali, i cespiti acquisiti all'esecuzione, per la quota di 1/1 della piena proprietà, risultano essere:

1. locale adibito ad attività di ristorazione sito in Rende (CS), ctr.da Dattoli, via Alessandro Magno n° 186, di proprietà di [REDACTED], (in catasto al Fg. 9, p.lla 389, sub. 10, piano T-S1, cat. C/1, cl. 2, consistenza mq 241, R.C. € 4.144,72)
 2. lastrico solare (pertinenza del cespite di cui al punto 1) sito in Rende (CS), ctr.da Dattoli, via Alessandro Magno n° 186, di proprietà di [REDACTED] (in catasto al Fg. 9, p.lla 389, sub. 11, piano T, cat. F/5, consistenza mq 113).
- l'identificazione catastale è conforme a quella contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare.
 - le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto e alle pratiche edilizie presso il Comune di Rende.

Descrizione degli eventi gli immobili acquisiti all'esecuzione sono siti nel comune di Rende (CS) in ctr.da Dattoli, via Alessandro Magno n° 186.

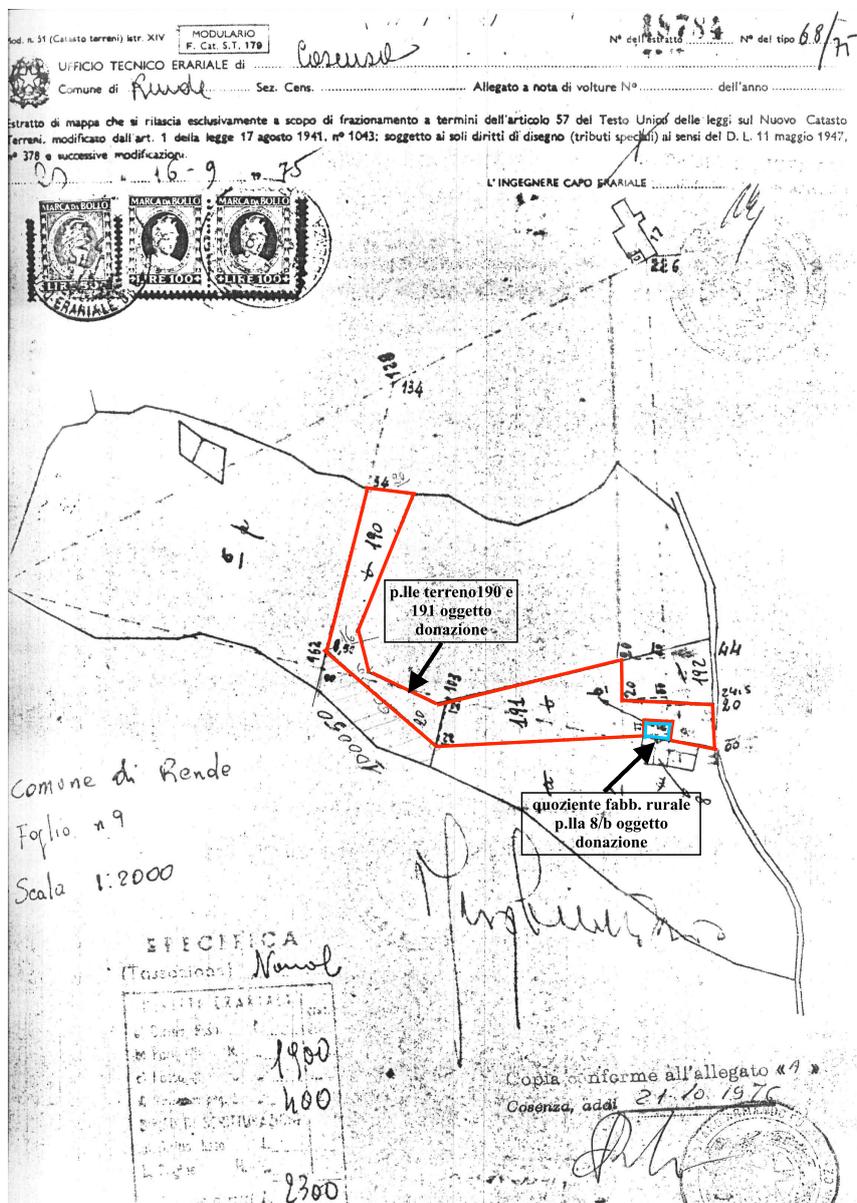


Detti cespiti, oggetto di perizia: fabbricato rurale originario e terreno su cui insiste l'odierno fabbricato, di cui i cespiti pignorati fanno parte, sono pervenuti al sig. ,
 ,

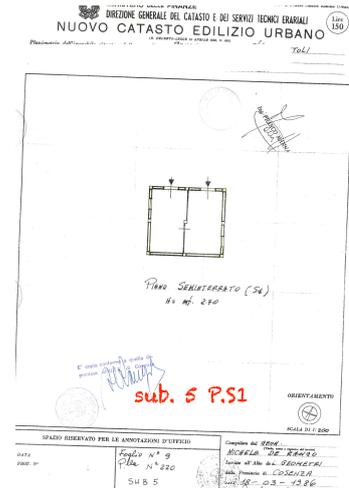
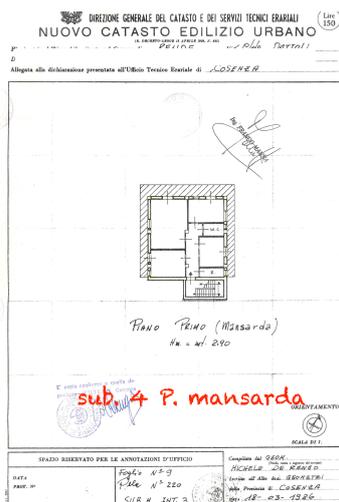
- con atto di donazione rogato dal notaio Armando Pantano in data 06/08/1976, trascritto a Cosenza il 30/08/1976 al nn. 116780 R.P.

Interventi edilizi e variazioni catastali sull'immobile

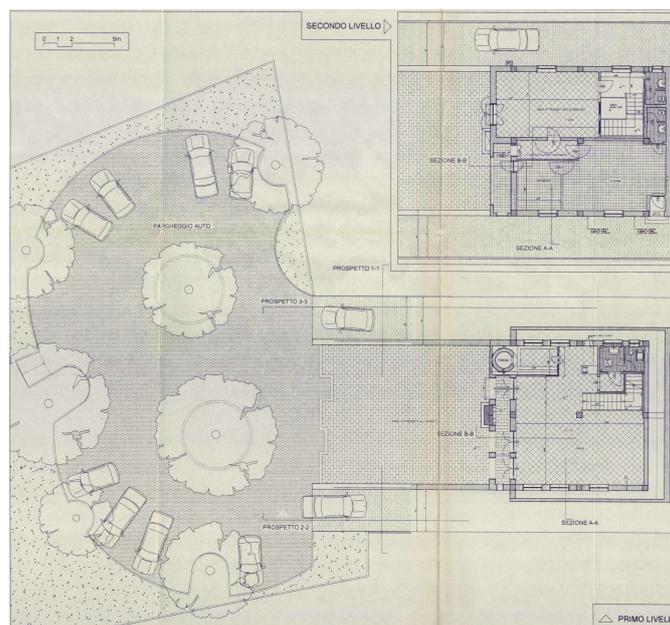
- L'originario fabbricato rurale (porzione di una unità edilizia di maggiore consistenza), è stato oggetto di ristrutturazione ed ampliamento giusta Concessione edilizia n° 76 del 14/10/1977, divenendo p.lla 220.



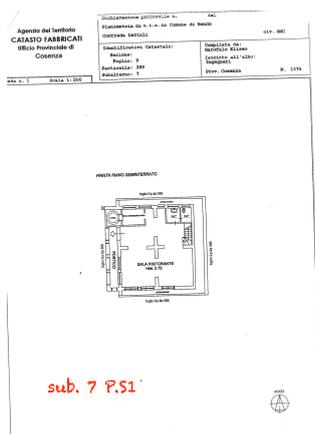
- Successivamente, a seguito di nuovi lavori ristrutturazione ed ampliamento eseguiti abusivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art.35 L. 47/85 con rilascio di Concessione a sanatoria n°25 del 21/02/2002; relativamente alle opere riguardanti il piano seminterrato, quota parte del piano terra, ed il piano mansarda, censiti al Catasto al Fg. 9, p.lla 220, sub. 3-4 e 5.



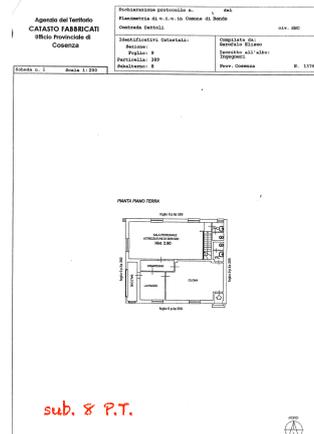
- Limitatamente al sub. 5 (piano seminterrato) in data 27/01/2004 è stato presentato permesso di costruire n°53/2004, per ampliamento del fabbricato mediante cambio di destinazione d'uso di porzione del piano S1: da *“ricovero attrezzi agricoli”* a *“civile abitazione”*.
- In seguito, in data 04/03/2004, relativamente ai sub. 3 e 5, viene chiesto permesso di costruire prot. n°8003 e rilasciata la relativa Concessione n°254 del 27/10/2004, per cambio di destinazione d'uso da *“magazzino e civile abitazione”* a *“ristorante tipico per la distribuzione dei prodotti locali calabresi”* e parziale ampliamento con realizzazione di porticato di accesso e di vano tecnico per il forno.



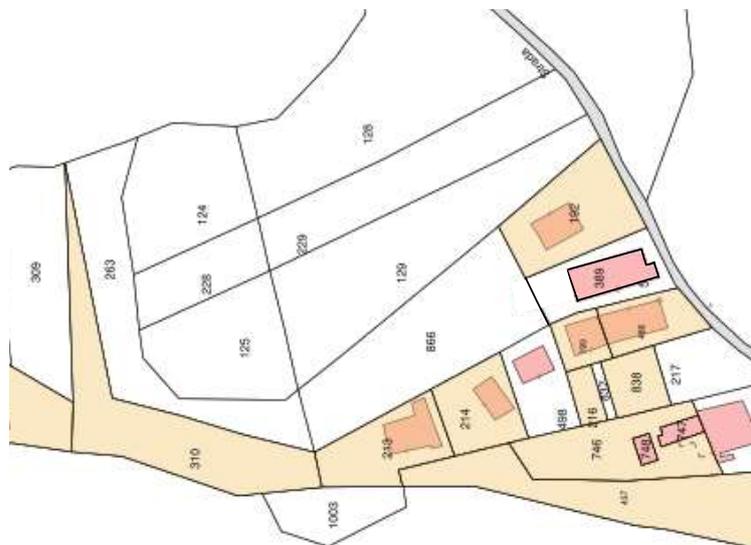
- Per gli stessi lavori il 28/03/2006 viene presentata DIA prot. 705 relativa a variante al Permesso di Costruire n°254 per mutazioni finiture della facciata da intonaco di colore bianco a rivestimento in muratura per i pilastri del portico.
- Al fabbricato così costituito, visti i pareri positivi dei VV FF e dell'ASL, viene rilasciato certificato di abitabilità prot. 543 del 30/06/2006.
- Le variazioni planimetriche, relative agli interventi di cui alla Concessione edilizia n°254, vengono riportate in catasto producendo la trasformazione della p.lla 220 sub. 3 e 5 nella p.lla 389 sub. 7 e 8, poi variate in sub.9; come pure la p.lla di terreno 191 frazionata nelle p.lle 389 - 866 e 865, quest'ultima poi accorpata alla 389



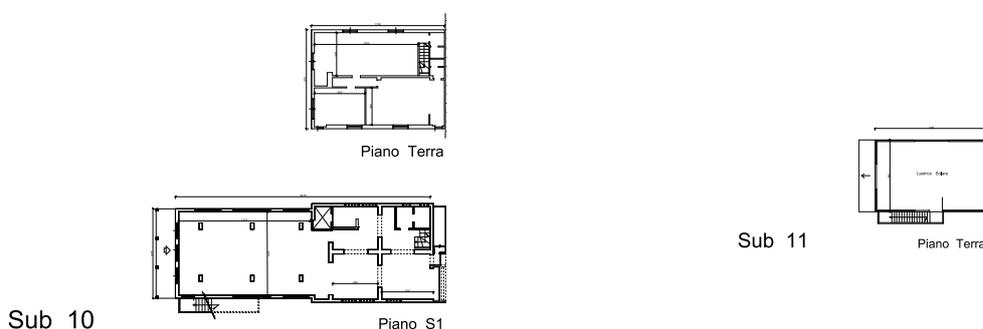
sub. 7 P.S1



sub. 8 P.T.



- Il processo di trasformazione, dei cespiti di cui all'esecuzione, è proseguita con un ampliamento del corpo di fabbrica al livello del piano seminterrato con la creazione di un'ampia sala ed antistante porticato, e, di un soprastante terrazzo praticabile accessibile attraverso una scala esterna e collegato ai locali posti al piano terra. Detti lavori, privi di autorizzazione edilizia, hanno definito gli immobili nella consistenza, distribuzione e definizione architettonica in cui attualmente si trovano.

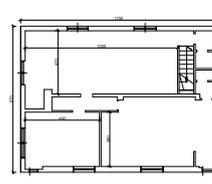


Relativamente quindi all'aspetto urbanistico gli immobili oggetto di pignoramento risultano parzialmente conformi al progetto di concessione edilizia n° 254/2004, rilasciato dal Comune di Rende (CS), in data 27/10/2004, al sig. [REDACTED], (relativamente al sub. 10); mentre risultano totalmente abusivi (relativamente al sub. 11)

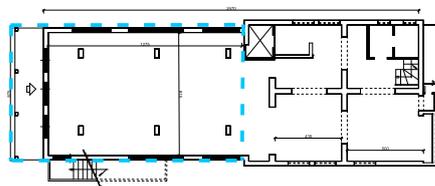
Descrizione dei luoghi I beni così individuati, nello specifico, risultano accorpati e costituiti da un unico:

- **Locale commerciale destinato ad attività di ristorazione in Rende (CS)** alla ctr.da Dattoli, via Alessandro Magno n°186, posto al piano T ed S1 di un fabbricato (con struttura parte in muratura e parte in c.a., solai in latero-cemento, copertura a falde, finitura ad intonaco con basamento rivestito con materiale lapideo) a numero: 1 piano fuori terra destinato a civile abitazione, un piano

terreno destinato: parte a civile abitazione e parte ad attività commerciale, ed un piano seminterrato destinato ad attività commerciale; in catasto al Fig. 9, p.lla 389, sub. 10 e 11.



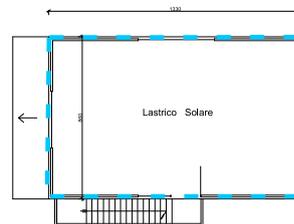
Piano Terra



Sub 10

Piano S1

- - - - parti abusive non sanabili



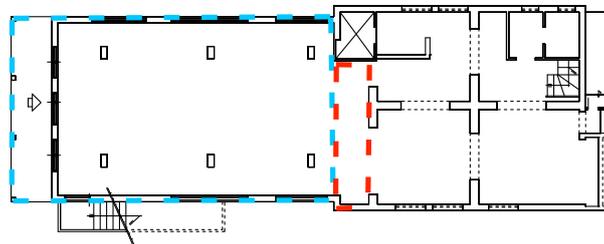
Sub 11

Piano Terra

- - - - parti abusive non sanabili

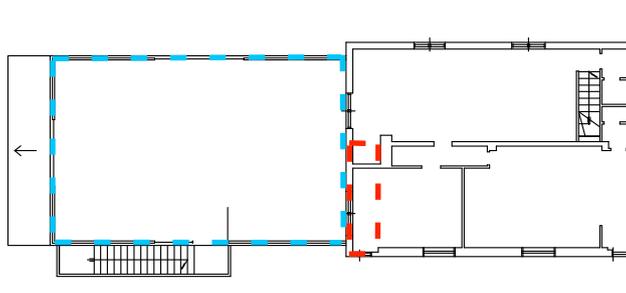
Detto cespite confina: a est, ovest con rampe di accesso carrabili, a nord con p.lla 866 ed a sud con p.lla 389, sub. 2. Dal punto di vista distributivo il locale si compone di: un'ampia sala da pranzo, con due retrostanti salette comunicanti, una zona destinata alla cucina ed alla preparazione con annesso forno a legna, n°2 sgabuzzini ricavati nell'area dello scannafosso, un bagno con antibagno, una scala in ferro autoportante ed un portico di accesso (al P. S1); una sala, un locale lavaggio, la cucina, un corridoio, 2 servizi igienici (ciascuno con antibagno) ed un ampio terrazzo (al P.T.). La cui

consistenza dimensionale risulta di: **mq 122,37**, circa di superficie coperta , di cui: mq 11,40 circa difformi dalla destinazione del progetto autorizzato e mq 115,50 circa abusivi (non sanabili, per sfruttata volumetria dei terreni asseverati) , più mq 16,62 di portico abusivo (non sanabile, per sfruttata volumetria dei terreni asseverati), **al piano seminterrato**; **mq 125,13** circa di superficie coperta , di cui mq 11,27 circa difformi dalla destinazione del progetto autorizzato, più mq 114,38 di terrazzo abusivo (non sanabile, per sfruttata volumetria dei terreni asseverati), **al piano terra**



piano S1

- - - parti difformi
- - - parti abusive



piano T

- - - parti difformi
- - - parti abusive

e di una porzione di superficie scoperta destinata a giardino e parcheggio (nella disponibilità di fatto e non di diritto), il tutto al lordo delle murature perimetrali e dei tramezzi.

Per quanto sopra detto il bene oggetto di causa risulta essere parzialmente abusivo e non sanabile.

L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia, esso non è stato sanato e non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

Procedura estimativa : una valutazione dei beni in oggetto non può essere fatta ignorando le particolari caratteristiche della zona in cui il bene è ubicato: un'area periferica in agro di Rende, con una viabilità di accesso abbastanza comoda che la raccorda alla SS107 (silano-crotonese), non servita da collegamenti pubblici, a carattere decisamente rurale e/o residenziale.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato quindi determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa comunque che la tipologia medesima del cespite, associata alla particolare ubicazione, nonostante le sue più che buone condizioni in termini assoluti non lo rendono, soprattutto nel contingente momento di crisi del mercato immobiliare, facilmente commerciabile. Tenuto conto quindi di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci che condizionano la stima del bene in oggetto, risulta, quindi, abbastanza agevole ricavarne una valutazione con metodo sintetico-comparativo assumendo quale parametro tecnico il mq di superficie coperta od utile al lordo della muratura

perimetrale e dei tramezzi (si precisa che la superficie deve essere considerata lorda in quanto il valore si riferisce alla superficie commerciale - Norma Uni 10750/2005), anche se nella zona di cui trattasi non esiste un attivo mercato di locali commerciali. Considerati tutti questi elementi e raccolte le necessarie informazioni sull'andamento ed orientamento del mercato immobiliare nella località, sulla scia anche delle quotazioni OMI fornite dall'Agenzia del Territorio, nonché del borsino immobiliare, sia per le zone periferiche di Rende che per le zone extraurbane, che sono state poi adeguate e corrette sulle caratteristiche più proprie del cespite, si é potuto determinare il probabile valore di mercato sulla base dei succitati parametri: il valor medio dei prezzi di normale compravendita di unità immobiliari del tipo in esame é risultato di € 1.200,00 (milleduecento) per la superficie coperta od utile destinata ad attività commerciali. Assunto quale parametro tecnico di confronto la superficie lorda delle unità immobiliari simili prese in esame, dalla nota espressione:

$$V = (S_v/S_p) \times P = V \times P$$

si otterrà il valore del singolo cespite, limitatamente alla superficie del cespite che risulta non abusiva (mq 122,37 al PS1 + mq 125,13 al P.T.):

$$V = (\text{mq } 247,5 \times \text{€/mq } 1.200,00) = \text{€ } 297.000,00$$

dalla cifra così computata andranno detratti gli oneri per la messa in ripristino di quanto non sanabile: costi relativi alla demolizione e smaltimento nonché ripristino dell'immobile secondo le caratteristiche progettuali di cui alla concessione n° 254/2004. L'importo complessivo presunto per rendere legittimo urbanisticamente l'immobile e aggiornato catastalmente, ammonta approssimativamente a € 20.000 (defalcato dal valore dell'immobile), da cui:

$$V = \text{valore di stima} - (\text{costi di messa a norma})$$

$$V = \text{€ } 297.000,00 - \text{€ } 20.000,00 = \text{€ } 277.000,00$$

Operando infine l'abbattimento del 15% sul valore del bene poiché la vendita avviene in una procedura giudiziaria si avrà:

$$V = € 277.000,00 \times 0,85 = € 235.450,00$$

in cifra tonda diconsi :

€ 230.000 (euro duecentotrentamila)

che si assume come il più probabile valore di mercato dell'immobile, oggetto di causa. Per il ripristino dei luoghi secondo le indicazioni progettuali di cui alla già citata concessione n° 254/2004 al cespite andrebbe attribuita anche un'area di pertinenza esterna, nonché un'area destinata ai parcheggi, per come indicato nella relazione di progetto e definito nelle planimetrie, che potrebbe accrescerne il valore.

Relativamente alla divisibilità del bene, ed alla relativa possibilità di creare lotti vendibili separatamente, si precisa che, per la morfologia del bene medesimo nonché per la sua destinazione d'uso e per il suo attuale utilizzo, questo risulta non divisibile.

Il consulente ritiene con la presente relazione che si compone di n° 14 pagine dattiloscritte + prospetti lotti di avere assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento che il Giudice ritenesse di dover richiederli. La presente relazione viene inviata alle parti e depositata in cancelleria.

Allegati :

1. n° 2 verbali di sopralluogo
2. allegato n° 1 documentazione fotografica
3. allegato n° 2
4. allegato n° 3
5. allegato n° 4
6. specifica dei compensi tecnici

Rende li 25 febbraio 2023

Il C.T.U.

dott. ing. A. GALDINI

