

TRIBUNALE ORDINARIO
DI COSENZA

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Assunta Gioia

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

nella procedura di Esproprio Immobiliare n. 41/2019 R.E.

Prisma SPV S.r.l. c/



Rende, 27.03.2024

IL TECNICO

dott. ing. Francesco Mordente

Studio Tecnico

Via Papa Giovanni XXIII 69/a

RENDE

Tel. 0984.1453038 Cell. 338.2676956

Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com

pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Con provvedimento in data 27.04.2023 io sottoscritto ing. Francesco Mordente, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n. 2683 sez. A, con studio in Rende alla via Papa Giovanni XXIII 69/a venivo nominato CTU nella procedura di esproprio immobiliare n. 41/2019 R.E. Tribunale di Cosenza e venivo convocato per l'udienza del 17.05.2023 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico.

All'udienza del 17.05.2023 in cui prestai giuramento mi venne chiesto di integrare i quesiti n. 8 e 14 della consulenza tecnica d'ufficio già redatta dall'arch. Paola Signorelli e versata in atti, in particolare:

“quesiti nn. 8 e 14 di cui al provvedimento del 15.01.2020, nonché l'analisi dell'eventuale presenza di lesioni, con relative cause e costi di ripristino, con attualizzazione della stima dell'immobile oggetto di causa all'esito delle verifiche richieste”

I quesiti n. 8 e 14 di che trattasi sono i seguenti:

quesito n. 8: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa*

detrazione- nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi) : a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e io ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

quesito n. 14: *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8;*

2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.

In data 22.05.2023 ho presentato formale istanza di accesso ad atti al Comune di Dipignano finalizzata all'acquisizione del progetto dell'immobile oggetto di esecuzione (all. 1). In assenza di risposta, anche sollecitata a mezzo di contatti per le vie brevi, ho presentato a mezzo pec in data 25.07.2023 (all. 2) al Comune di Dipignano, sollecito affinché provvedessero ad evadere la richiesta di accesso ad atti del 22.05.2023.

In data 25.07.2023, previa comunicazione a mezzo pec alle parti (all. 3) mi sono recato presso l'immobile oggetto di esecuzione siti in Laurignano alla via Santa Maria Strozza s.n.c. ove, alla continua presenza dell'esecutata sig.ra [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, del suo procuratore avv. Katia Litrenta

e del proprio CTP ing. Umberto Massaro, ho eseguito il rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Nella stessa occasione ho rilevato nel dettaglio il quadro fessurativo all'epoca presente sull'immobile (all. 4).

In data 30.08.2023, in assenza di risposta dal Comune di Dipignano ho inviato, sempre a mezzo pec, ulteriore sollecito al Comune di Dipignano (all. 5) ottenendo, in data 04.09.2023 la risposta che qui trascrivo integralmente (all. 6):

"Gentile Ing. Mordente

facendo seguito alla sua richiesta le significo quanto segue.

Abbiamo effettuato una ricerca documentale della documentazione di cui all'oggetto senza aver trovato riscontro negli archivi, poiché gli uffici comunali sono stati oggetto di un recente trasloco e molta della documentazione di archivio è stata movimentata ed ancora è in corso di sistemazione.

Ci riserviamo di aggiornarla una volta terminata la suddetta attività di archivio.

Cordiali saluti

Ing. Pietro Bisciglia"

Attesa l'impossibilità di acquisire la documentazione tecnica posta a base della Concessione Edilizia indispensabile per poter rispondere al quesito ho presentato, in data 05.09.2023 comunicazione al Giudice dell'Esecuzione con la quale la portavo a conoscenza della situazione verificatasi.

Successivamente, all'udienza del 02.10.2023 il G.E. disponeva *che il Comune di Dipignano provveda a rendere disponibile la documentazione richiesta dal CTU.*

In data 03.10.2023 trasmettevo a mezzo pec al Comune di Dipignano il dispositivo del G.E. di cui all'udienza del 02.10.2023 (all. 7).

All'udienza del 29.01.2024, vista il perdurare dell'inerzia dell'Ente comunale nel fornire la documentazione richiesta si riservava la determinazione i merito ai provvedimenti da mettere in atto.

A scioglimento della riserva in data 20.02.2024 il G.E. rilevava che è *interesse del creditore procedente di attivarsi al fine di consentire la vendita di quanto pignorato* e fissava l'udienza del 10.04.2023 per la comparizione delle parti al fine di verificare se il sottoscritto CTU avesse nelle more reperito la documentazione necessaria.

In data 21.02.2024 l'avv. Sinagra, legale del creditore procedente Prisma SPV S.r.l. inviava diffida al Comune di Dipignano a far prevenire al sottoscritto CTU la documentazione richiesta in tempo utile per consentire di relazionare al G.E. di relazionare all'udienza fissata per il 10.04.2023 (all. 8).

Con comunicazione a mezzo prot. 1298 del 22.02.2024 il Comune di Dipignano, nella persona del responsabile del Settore Tecnico – Ambiente, comunicava che era possibile prendere visione e/ritirare copia della documentazione richiesta a partire dal 26.02.2024 negli orari d'ufficio (all. 9).

In data 27.02.2024 mi sono recato presso gli uffici del Comune di Dipignano e ho acquisito la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico (all. 10).

3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

3.01 Primo quesito – n. 8 provvedimento 05.01.2020.

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'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 di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria. I costi di sanatoria dovranno essere computati – previa detrazione- nella determinazione del prezzo di vendita. Ove l'esperto ravvisi la non sanabilità/condonabilità degli immobili pignorati (o di taluni di essi) : a) specificherà se l'insanabilità riguardi l'intero immobile ovvero parti di esso; b) in caso di abusività parziale indicherà i costi per la demolizione e/o il ripristino dello stato dei luoghi, detraendoli dal prezzo di stima;

L'immobile di che trattasi, identificato come 2B nella lottizzazione è stato costruito in forza di Permesso a Costruire n. 24 del 15.09.2005 rilasciato dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia alla ditta Edil Perri s.n.c. con sede in Cosenza alla via Massaua, 3 – P.Iva 01623380787 – legale rappresentante Perri Robertino (all. 10).

Il progetto è stato depositato presso gli uffici della Regione Calabria, 6° Dipartimento LL. PP. ed Acque Settore 20 – Servizio Tecnico Decentrato di Cosenza in data 22.08.2005 prot. 8379 pratica 2005/4031 Classe A servizio 84 (all. 11).

Per l'immobile non è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità.

Il confronto tra la documentazione allegata al progetto e lo stato attuale per come rilevato nel corso del sopralluogo ha consentito di evidenziare le seguenti difformità:

Ubicazione nel lotto e sistemazione esterna:

esaminando la "planimetria generale degli interventi" allegata alla tavola 2 di progetto si nota come la strada di accesso al lotto, posta a confine tra i fabbricati denominati 2A e 2B e il fabbricato 3B non fosse prevista nell'originario piano di lottizzazione (Piano di Lottizzazione proprietà De Falco – Montimurri a firma dell'ing Sergio Pagano e dell'arch. Teresa Piluso). Inoltre l'area parcheggio prevista a monte del fabbricato 2A non è stata realizzata mentre è stata realizzata un'area parcheggio nella porzione a valle dell'edificio 2B in prossimità del cancello d'ingresso (fig. 1). Sono presenti lotti liberi non edificati.

Primo livello – piano seminterrato di progetto:

- il piano seminterrato doveva essere, nelle previsioni di progetto interrato su tre lati mentre oggi si presenta con un unico lato controterra;
- Il piano seminterrato presenta un'altezza interna pari a circa 2,72 m mentre in progetto era prevista un'altezza pari a 2,50 m consona alla destinazione d'uso progettualmente prevista che era "garage-tavernetta";
- Al piano seminterrato è stata realizzato, in assenza di titolo edilizio, un cambiamento della destinazione d'uso da "garage-tavernetta" ad abitazione;
- Risulta mutata la posizione della scala di collegamento tra piano seminterrato e piano terra originariamente prevista al centro del locale seminterrato e invece oggi collocata nell'angolo SE dell'edificio;
- Al piano seminterrato è stato realizzato un ampliamento non previsto in progetto sul lato E-SE, controterra, in parte anche al di sotto della scala interna di accesso al piano superiore, in cui sono stati ricavati un ripostiglio e una lavanderia;
- Al piano seminterrato è stato realizzato in aderenza alla parete esterna, lato Est, in parte al di sotto della scala di accesso esterna al giardino superiore, un piccolo locale tecnico con altezza massima pari a 2,32 m destinato a contenere le apparecchiature idrauliche (autoclave);
- Al piano seminterrato è stata realizzata una distribuzione interna non conforme al progetto – in cui era prevista la realizzazione di un unico locale – con la formazione di soggiorno con angolo cottura, WC ripostiglio e lavanderia;
- Al piano seminterrato risultano essere modificate, rispetto al progetto, le aperture esterne, con l'inserimento di una finestra sul lato SO (locale WC) e la trasformazione delle aperture sul lato NO con conseguente modifica dei prospetti..
- Al piano terra vi è oggi un'altezza di interpiano pari a 3,20 m mentre l'altezza interna doveva essere secondo le previsioni di progetto pari a 2,88 m;
- Al piano terra vi è una diversa distribuzione interna rispetto al progetto con una modifica delle aperture esterne lato giardino e conseguente modifica dei prospetti, l'originario portoncino d'ingresso risulta occluso dall'interno con cartongesso.

In via preliminare si verifica la possibilità, ai sensi dell'art. 40 sesto comma della legge 47 del 28 febbraio 1985 di applicare per la sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione il cosiddetto "condono differito".

All'art. 40 – mancata presentazione della domanda, comma 6 si legge:

*Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento **dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.***

La legge 47/85 è entrata in vigore il 17.03.1985 ed è stata poi nella sostanza riproposta con la legge 724/1994, in vigore dal 01.01.1995 e la legge 326/2003 in vigore dal 26.11.2003. Tali leggi hanno prorogato i termini di applicazione del comma 6 della legge 47/1985 rispettivamente alla loro entrata in vigore.

In sintesi per l'applicazione dell'art. 40 c. 6 della legge 47/85 bisogna verificare che le ragioni del credito alla base della procedura di esecuzione immobiliare che ci occupa siano antecedenti al 26.11.2003.

Le ragioni del credito della procedura 41/2019 R.G.E.I. Tribunale di Cosenza nascono a seguito del frazionamento del mutuo originariamente assunto dal costruttore che avviene con atto notar Viggiani rep. 72615/26011 del 19.12.2007 e quindi in data successiva all'entrata in vigore dell'ultima legge sul condono (Legge 326/2003) per cui per la sanatoria delle difformità riscontrate non è possibile applicare il cd. condono differito.

Bisogna quindi verificare le possibilità di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36 c. 1 della D.P.R. 380/2001.

Per interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o, come nel nostro caso, in totale o parziale difformità dello stesso, laddove non siano stati emessi provvedimenti sanzionatori sull'immobile, è possibile ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso sia al momento di presentazione della domanda (cd. doppia conformità). Tale precisazione vale anche per gli abusi di carattere strutturale che, nel nostro caso consistono essenzialmente nella variazione dell'altezza d'interpiano e della diversa posizione della scala di collegamento del piano seminterrato al piano primo.

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001 occorre tener presente che l'aggiudicatario dell'immobile messo in vendita nella procedura esecutiva immobiliare, qualora lo stesso si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria *dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.*

L'immobile oggetto di esecuzione rientra nelle previsioni di cui all'art. 36 c. 1 del D.P.R. 380/2001.

Verifica della volumetria effettivamente realizzata:

Nella tavola 1 di progetto denominata "Relazione tecnica descrittiva" (all. 10) viene calcolata la volumetria di progetto per i fabbricati 2A e 2B come prodotto della superficie abitabile di 156 mq per l'altezza netta d'interpiano pari a 2,88 m pari a 449 mc poi moltiplicata per 2 per il fatto che si tratta di due immobili – A e B.

La volumetria abitabile effettivamente realizzata sul lotto B oggetto di esecuzione è ricavabile sulla base delle planimetrie di rilievo ed è pari a:

Piano seminterrato: 103,26 mq x 2,72 m = 280,87 mc

Piano primo: 154,60 mq x 3,20 m = 494,72 mc

TOTALE = 775,59 mc

Vi è quindi un'eccedenza di volumetria abusivamente realizzata rispetto a quella assentita pari a 326,59 mc.

Per poter procedere alla sanatoria è necessario, in via preliminare, "acquisire volumetria" ossia acquistare un terreno in zona limitrofa che esprima la capacità edificatoria di pari volume da cui attingere la volumetria necessaria e da asservire poi alla non edificabilità. Considerato l'indice fondiario di zona che è pari a 0,86 mc/mq per realizzare 326,59 mc di volumetria è necessario acquistare un terreno di almeno 380 mq.

Considerata la presenza, all'interno della lottizzazione in cui è ubicato l'immobile di porzioni di terreno non edificate appare, almeno in linea teorica, possibile reperire una porzione di terreno di tale superficie in vendita.

Da indagini condotte in zona il più probabile valore di un terreno edificabile collocato in zona Laurignano del comune di Dipignano è pari a 35,00 €/mc per cui il costo del terreno da tenere in conto ai fini della sanatoria è pari, in c.t. a 11.450,00 €.

Bisogna valutare i costi accessori per oneri di urbanizzazione e contributo del costo di costruzione oltre le spese per sanzioni (al doppio trattandosi di sanatoria):

per oneri di urbanizzazione: 35,00 €/mc x 2 x 326,59 mc = 22.861,30 €

per costo di costruzione: 12,00 €/mq x 2 x 103,26 mq = 2.478,24 €

Per spese istruttoria pratica e sanzioni: 516,00 € x 2 = 1.032,00 €

Per bolli: 16,00 € x 2 = 32,00 €

Bisogna poi considerare le spese tecniche necessarie sia per la sanatoria urbanistica che per la sanatoria strutturale stimabili in 6.000,00 € IVA e oneri inclusi oltre le spese per le variazioni catastali da effettuare dopo la sanatoria stimabili in 1.000,00 € IVA e oneri inclusi.

Il totale dei costi stimati per la sanatoria ammonta quindi a 44.853,54 €.

3.02 Secondo quesito – Analisi delle lesioni e costi di ripristino.

Il quesito posto prevedeva che venisse effettuata *l'analisi dell'eventuale presenza di lesioni, con relative cause e costi di ripristino.*

Le lesioni rilevate durante i sopralluoghi sono state riportate, in maniera indicativa nella planimetria in figura 2 (all. 11):

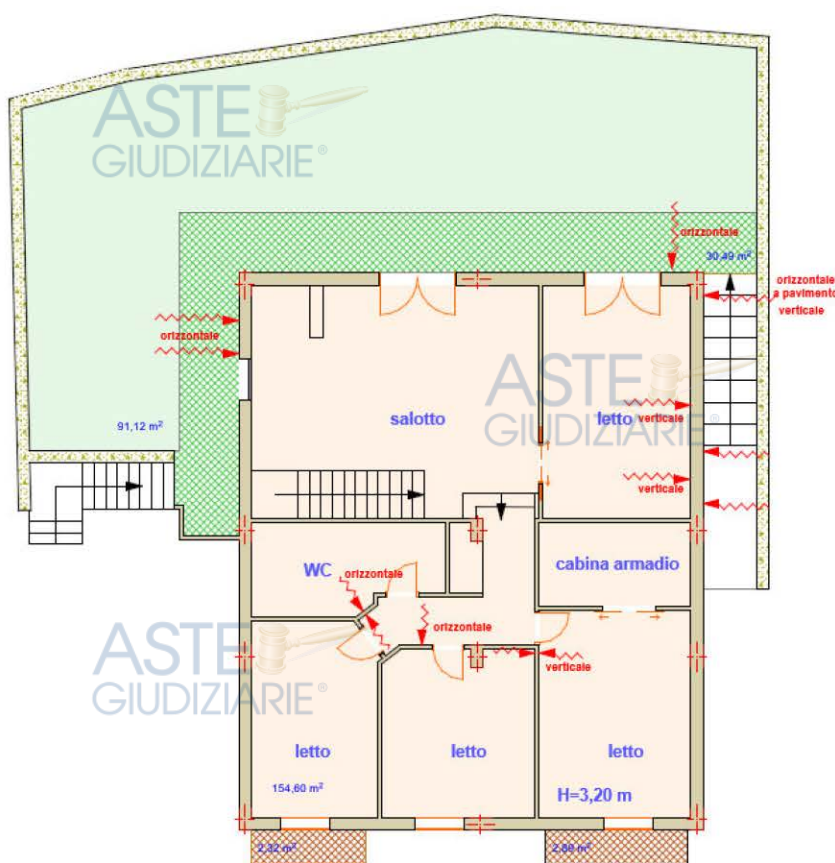


Figura 2: Lesioni individuate in sede di sopralluogo.

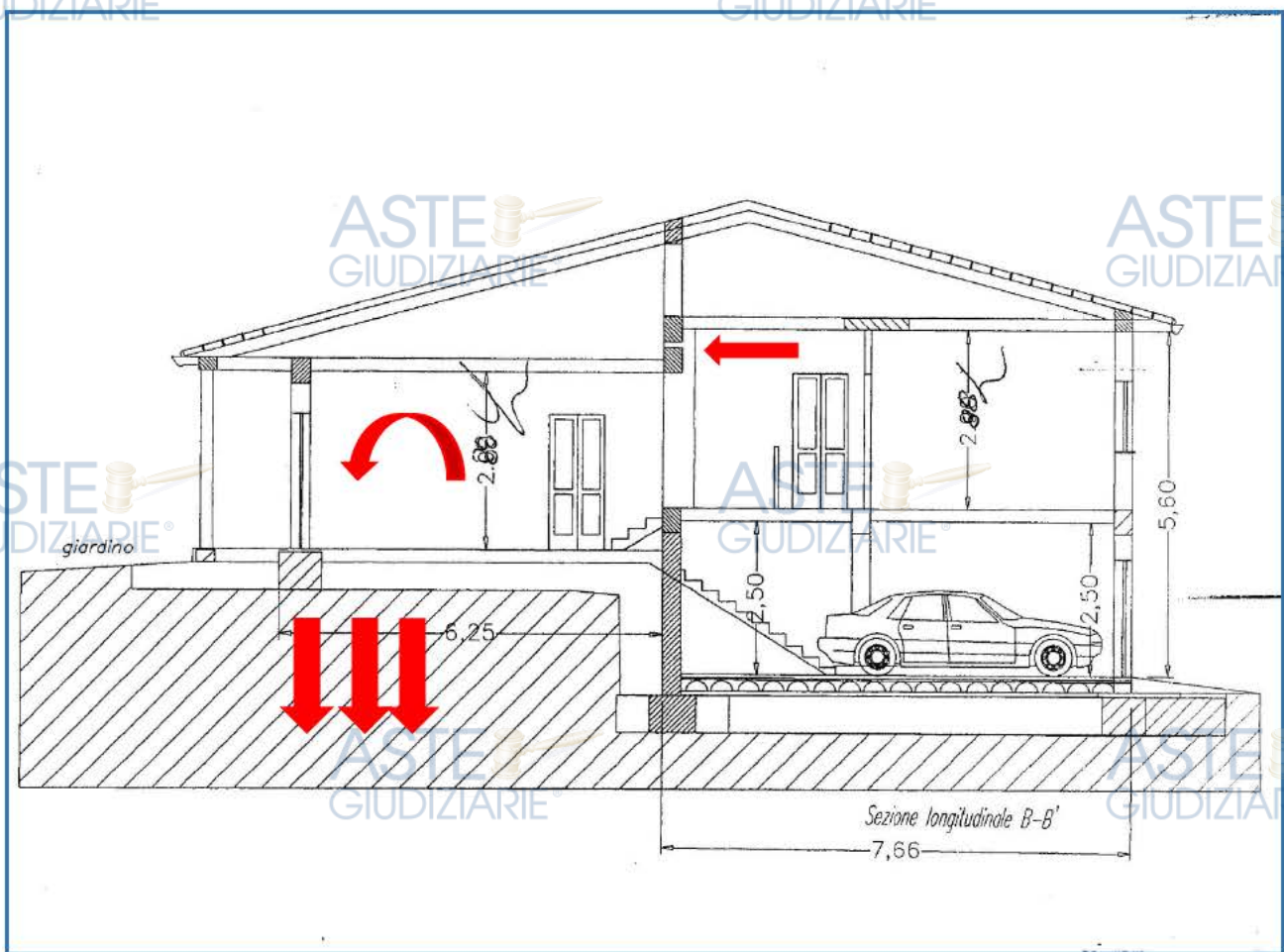


Figura 3: Sezione da progetto.

Il quadro fessurativo rilevato è spiegabile con un cedimento differenziale del piano fondale. L'analisi di dettaglio del fenomeno prevederebbe studi approfonditi con la caratterizzazione geotecnica del terreno di fondazione e monitoraggio dell'andamento delle lesioni nel tempo, tuttavia, per gli scopi della presente relazione la mappatura delle lesioni e l'analisi dello stato dei luoghi è sufficiente a determinare in maniera attendibile il meccanismo di rottura generatosi nell'immobile oggetto di esecuzione e le cause che lo hanno causato.

L'esame della figura 3 ricavata dal progetto dell'edificio, seppur non coerente nelle dimensioni con quanto realizzato (altezze d'interpiano differenti) evidenzia come l'edificio sia fondato a diversa altezza, con la parte a monte – coincidente con il salotto e camera da letto sul lato SE del piano terra - più alta rispetto alla quota di fondazione del piano interrato.

Con tale configurazione è frequente che il terreno di fondazione abbia un grado di consolidamento diverso in funzione dell'altezza di scavo, differenza acuita nel caso di terreno rimaneggiato o di riporto per cui lo strato meno compatto sottoposto a carico tende a consolidarsi in maniera differente rispetto a quello più compatto e di conseguenza cede prima e in maniera differente rispetto al secondo innescando, appunto, dei cedimenti differenziali nella struttura.

In via molto semplificata in figura 3 è stato rappresentato il meccanismo di rottura ipotizzato sulla base delle lesioni riscontrate: ad un cedimento del piano fondale della parte a monte corrisponde una rotazione della struttura in cemento armato dell'edificio che innesca degli sforzi di trazione nella parte non interessata da cedimento che si traduce in uno sforzo di taglio nelle tamponature e nelle tramezzature che quindi si lesionano.

Per arrestare i cedimenti una delle soluzioni possibili è quella di ipotizzare la realizzazione di una paratia di micropali nel giardino a monte sul lato SE del fabbricato. Il progetto della paratia dovrà essere redatto in fase esecutiva previa acquisizione delle necessarie informazioni di carattere geotecnico sui terreni e degli altri dati necessari su cui basare i calcoli. In questa fase è possibile solo pensare a un progetto di larga massima utile al solo fine di determinare dei costi ipotetici dell'intervento.

Si suppone quindi di realizzare una batteria di micropali nel giardino di monte inclinati in direzione monte valle in modo da inserirsi al di sotto della fondazione del livello seminterrato. Vista la geometria del fabbricato si ipotizza di realizzare n. 15 micropali in acciaio da 10 cm di diametro con lunghezza ognuno pari a 9 m.

La stima dei costi dell'intervento viene svolta sulla base del vigente Prezziario Calabria 2023 utilizzando le seguenti voci di prezzo e quantità:

Micropali: CAL23_14.R04.004.002:

Micropalo con andamento verticale o inclinato oltre i 20° dalla verticale eseguito mediante perforazione a rotazione e successiva iniezione a gravità o bassa pressione di miscela o malta cementizia dosata a q.6 di cemento per metro cubo di impasto fino a due volte il volume teorico del foro per diametro esterno pari a 90-129 mm.

€/m 58,33.

Si calcola: $15 \times 9 \text{ m} \times 58,33 \text{ €/m} = 7.874,55 \text{ €}.$

Cordolo in testa (sezione stimata 0,40 x 0,40 mq):

Casseforme: CAL23_01.B02.005.001

Fornitura e posa in opera di casseforme di qualunque tipo rette o centinate per getti di conglomerati cementizi semplici o armati compreso armo, disarmante, disarmo, opere di puntellatura e sostegno fino ad un'altezza di 4

metri dal piano di appoggio; eseguite a regola d'arte e misurate secondo la superficie effettiva delle casseforme a contatto con il calcestruzzo per opere di fondazione

€/mq 47,79.

Si calcola: $2 \times 0,40 \times 11,34 \text{ m} \times 47,79 \text{ €/mq} = 433,55 \text{ €}$

Calcestruzzo: CAL23_01.B04.007.005

getto in opera di calcestruzzo ordinario, classe di esposizione ambientale XC4, esposto a corrosione da carbonatazione, per ambiente ciclicamente bagnato e asciutto classe di resistenza caratteristica C35/45 - consistenza S3

€/mc 194,21

Si calcola: $0,40 \text{ m} \times 0,40 \text{ m} \times 11,34 \text{ m} \times 194,21 \text{ €/mq} = 352,37 \text{ €}$

Acciaio armature (q.tà stimata 80 kg/mc): CAL23_01.B03.001.005

Fornitura e posa in opera di acciaio per cemento armato secondo le norme UNI in vigore barre presagomate ad aderenza migliorata (solo nell'ambito di progettazione preliminare)

€/kg 2,81

Si calcola: $0,40 \text{ m} \times 0,40 \text{ m} \times 11,34 \text{ m} \times 80 \text{ kg/mc} \times 2,81 \text{ €/kg} = 407,87 \text{ €}$

Costi impianto cantiere e apprestamenti di (stimati): € 1.000,00

Costi per prove geotecniche e spese tecniche (stimati): € 3.000,00

Per un totale di **13.068,34 € oltre IVA** da cui supponendo l'applicabilità dell'IVA al 10% si ottiene l'importo di **14.375,17 € IVA compresa**.

In sintesi il costo complessivo per le spese di sanatoria e consolidamento del piano fondale dell'edificio ammonta a 59.228,71 € IVA e oneri compresi che in c.t. diventano **59.230,00 € IVA e oneri compresi**.

3.03 Terzo quesito – n. 14 provvedimento 05.01.2020.

determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni nonché di quelle per eventuali costi di sanatoria/demolizione, come da quesito 8.

Criteri di stima:

la stima del valore commerciale dell'immobile, oggetto di pignoramento viene condotta con il metodo sintetico-comparativo utilizzando come parametro di riferimento il costo unitario al metro quadro di superficie commerciale di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche compravenduti sul libero mercato immobiliare. La superficie commerciale dell'immobile verrà calcolata sulla base delle planimetrie di rilievo (all.12) redatta dalle misure rilevate nel corso del sopralluogo. Come criteri di calcolo della superficie commerciale verranno applicati quelli desunti dalla norma UNI 10750 e dal disposto del D.P.R. 138/98 considerando nel computo della superficie commerciale l'intera superficie coperta compresi i tramezzi e le pareti esterne, queste computate al 50% se in comune con proprietà confinanti, per le superfici esterne, verranno introdotti i seguenti coefficienti di omogeneizzazione: 0,35 per i terrazzi e per il giardino 0.10 applicabile fino a 25 mq 0.02 per l'eccedenza.

Per la descrizione dell'immobile e delle sue caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi ecc.) si rimanda alla consulenza dell'arch. Paola Signorelli già in atti.

Per la determinazione dei valori immobiliari unitari dei fabbricati sono state consultate le principali banche dati on-line quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la banca dati del Borsino Immobiliare (www.borsinoimmobiliare.it). I valori rinvenuti sono i seguenti (allegato 8):

Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Comune di Dipignano – zona suburbana/Laurignano, Tessano, Santojanni

Ville e villini – stato conservativo normale: min 820 €/mq max 1.100 €/mq

Borsino Immobiliare:

Ing. Francesco Mordente – Via Papa Giovanni XXIII 69/a – Rende

Tel. 0984.1453038 – fax 0984.1810859 – cell. 338.2676956

Email: ing.mordente@ingegnerianatura.com pec: francesco.mordente.d0852d@ingpec.eu

Ville e villini:

valore minimo 736 €/mq - valore massimo 1.072 €/mq;

Valori immobiliari dichiarati.

Dal servizio Valori Immobiliari Dichiarati disponibile online presso il sito dell'Agenzia del Territorio sono stati reperiti i seguenti valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita di immobili siti nel raggio di 500 m dai beni oggetto di esecuzione disponibili per il periodo gennaio 2019 a – novembre 2023:

- ottobre 2020: A7 di 7 vani (161 mq calcolati) – 472 €/mq;
- dicembre 2021: A7 di 336 mq – 476 €/mq;

Non sono state rinvenuti ulteriori atti di vendita riguardanti la tipologia catastale A7 – Villino.

Proposte di vendita delle agenzie immobiliari.

Sono stati reperiti n. 3 annunci di agenzie immobiliari relativi alla vendita di immobili simili a quello oggetto di stima collocati a Laurignano (all. 13). Si tratta di due villette in via Santa Maria Stozza (stesa via dove è ubicato l'immobile in esame) e una villa in via Pozzillo:

- Villa in via Pozzillo: 650 mq in vendita a 350.000,00 € pari a 530 €/mq;
- Villa in via S.Maria Stozza: 145 mq in vendita a 180.000,00 € pari a 1.241 €/mq;
- Villa in via S.Maria Stozza: 190 mq in vendita a 230.000,00 € pari a 1.210 €/mq;

Nel processo estimativo bisogna tener conto che le offerte di vendita delle agenzie immobiliari rappresentano il prezzo che il venditore si aspetta di ottenere nella vendita ma quasi mai coincide con il reale prezzo di vendita che viene determinato a seguito di una trattativa tra le parti e in genere ridotto.

L'analisi ragionata dei dati raccolti, considerato il buono stato conservativo dell'immobile, fa ritenere che il più probabile valore unitario di mercato della villetta in esecuzione sia pari a 800,00 €/mq.

Calcolo della superficie commerciale e stima:

Piano seminterrato:

- superficie coperta: 103,26 mq da cui detratta la superficie del sottoscala inferiore a 1,50 m pari a 6 mq si ha $S = 97,26$ mq;
- superficie giardino: 234,32 mq

$$S_c = 97,26 \text{ mq} + 25,00 \text{ mq} \times 0,10 + (234,32 \text{ mq} + 10,19 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,02 = 104,15 \text{ mq}$$

Piano primo:

- superficie coperta: 154,60 mq;
- superficie terrazzi: 2,32 mq + 2,89 mq = 5,21 mq;
- superficie giardino: 121,61 mq;

$$S_c = 154,60 \text{ mq} + 5,21 \text{ mq} \times 0,35 + 25,00 \text{ mq} \times 0,10 + (121,61 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,02 = 160,85 \text{ mq}$$

$$S_{c \text{ tot}} = 104,15 \text{ mq} + 160,85 \text{ mq} = 265,00 \text{ mq}$$

Il valore stimato dell'immobile ammonta quindi a:

$$V = 265,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} = 212.000,00 \text{ €}.$$

Da tale valore bisogna sottrarre il costo complessivo stimato per le spese di sanatoria e consolidamento del piano fondale dell'edificio che è pari a 59.230,00 € IVA e oneri compresi, si ha:

$$V = 212.000,00 \text{ €} - 59.230,00 \text{ €} = 152.770,00 \text{ €}$$

Dal valore ottenuto bisogna ancora applicare l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi, si ottiene così il valore a base d'asta che è pari a:

$$V = 152.770,00 \text{ €} - 0,15 \times 152.770,00 \text{ €} = 129.854,50 \text{ €}$$

che in cifra tonda diventano:

$$V = 129.850,00 \text{ €}.$$

4.0 Conclusioni.

Oggetto della consulenza è la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 41/2019 R.G.E.I. – Tribunale di Cosenza con la valutazione della possibilità di sanatoria degli abusi riscontrati e la stima dei relativi costi. Bisognava inoltre esaminare il quadro fessurativo dell'immobile, determinarne le cause e stimare i costi necessari per risolvere le problematiche riscontrate. Era poi richiesto di aggiornare il valore dell'immobile tenendo conto dei costi stimati di cui ai punti precedenti.

In sintesi il costo della sanatoria delle opere abusive è stato stimato in 44.853,54 € IVA e oneri compresi mentre il costo stimato per gli interventi di consolidamento è pari a 14.375,17 € IVA compresa.

È stato quindi determinato il valore a base d'asta del bene pignorato sottraendo dal più probabile valore di mercato i costi di sanatoria e di consolidamento e applicando l'abbattimento forfettario del 15% per tener conto che la vendita in sede immobiliare è esente da garanzia per vizi.

Il valore a base d'asta stimato è pari a:

V = 129.850,00 € (diconsi euro centoventinovemilaottocentocinquanta/00).

Considerata la non divisibilità del bene l'immobile può essere venduto come unico lotto.

Rende, 05.03.2024

l'esperto estimatore

dott. ing. Francesco Mordente

5.0 Invio della bozza della relazione alle parti.

In data 05 marzo 2024 ho inviato a mezzo pec alle parti bozza della presente relazione in modo da consentire la possibilità di controdedurre e inviare le osservazioni di ognuno allo scrivente (cfr. all. A).

In data 22 marzo 2024, sempre a mezzo pec, sono pervenute allo scrivente tramite l'avv. Katia Litrenta, osservazioni alla bozza di consulenza tecnica a firma del consulente di parte ing. Umberto Massaro redatte per conto dell'esecutata [REDACTED].

Non sono pervenute osservazioni dalle altre parti.

5.1 Risposta alle osservazioni ing. Umberto Massaro.

Le osservazioni dell'ing. Massaro, integralmente riportate in all. B, per quanto riguarda le verifiche urbanistiche e sulla quantificazione dei costi necessari per la sanatoria urbanistica sinteticamente, convergono sulle conclusioni a cui perviene CTU (cfr. punto A delle osservazioni), così come non vi sono contestazioni in merito all'analisi delle lesioni, sull'individuazione dei meccanismi di dissesto, sulle opere ipotizzate per il consolidamento e la valutazione dei relativi costi.

Viceversa, l'ing. Massaro non concorda sulla stima dei costi ipotizzati dallo scrivente per la sanatoria strutturale e propone proprie valutazioni che di seguito dettagliatamente si esaminano.

L'ing. Massaro, in particolare, osserva al punto B):

"Per quanto riguarda invece le difformità strutturali, il CTU si è limitato soltanto ad evidenziarle senza analizzarle compiutamente, il che non può essere trascurato, in quanto le spese per i costi della sanatoria delle difformità strutturali possono avere un'incidenza notevole sulla valutazione dell'immobile. Dalla documentazione allegata alla CTU, si evince che la difformità strutturale, è stata dedotta dall'analisi dei soli disegni architettonici, risultando come allegato dei calcoli la sola velina attestante il deposito al Genio Civile, ma a fronte di una difformità di tipo strutturale, è necessario procedere con un accesso agli atti, al Genio Civile, per verificare effettivamente i calcoli depositati, l'esistenza o meno della Relazione a Struttura Ultimata e del Collaudo Statico della Struttura. Questi, tutti elementi che, se mancanti o non conformi alla situazione attuale, possono incidere non solo in modo considerevole sulla stima dell'immobile ma altresì precludere la possibilità del rilascio del Permesso a Costruire in Sanatoria e della successiva Agibilità."

Sul punto si rileva che le difformità di carattere strutturale sono strettamente connesse alle difformità di carattere architettonico rilevate. In altre parole, nel caso che ci occupa appare altamente improbabile che presso gli uffici dell'ex Genio Civile possa essere depositato un progetto conforme allo stato attuale, ossia con un interpiano maggiore di quello presente nei disegni architettonici sottoposti all'approvazione

comunale. La mancata coerenza tra progetto architettonico e strutturale non avrebbe consentito l'approvazione del progetto da parte degli uffici tecnici comunali e quindi il rilascio del permesso a costruire.

La sanatoria strutturale, la cui necessità non è contestata, prevede, come correttamente specificato dall'ing. Massaro al punto C delle osservazioni, la doppia conformità, ossia che l'edificio debba risultare conforme, oltre alla normativa di progetto (D.M. 16.01.1996) alla più stringente normativa tecnica attuale (Norme Tecniche per le Costruzioni 2018). In considerazione di ciò appare quindi inutile acquisire un progetto presso gli archivi del Genio Civile che oggi, in ogni caso, risulterebbe superato.

Al punto C) invece l'ing. Massaro esegue una stima dei costi, secondo lui, necessari per la sanatoria strutturale, in particolare rileva:

"Si ricorda che in presenza di difformità strutturali, non è possibile ottenere il Permesso a Costruire in Sanatoria se non prima di aver dimostrato che, il fabbricato è staticamente idoneo e conforme alle normative attualmente in vigore D.M. 17.01.2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni). Ciò può essere fatto, soltanto con la presentazione presso il Genio Civile di un progetto di adeguamento sismico. Poiché, le verifiche devono essere eseguite rispettando i dettami delle NTC 2018 oggi in vigore, mentre il deposito dei calcoli del 22.08.2005 è stato fatto con le norme allora in vigore D.M. 16.01.1996, ed essendo il DM 2018 più stringente del DM 96, se le verifiche non dovessero risultare soddisfatte, vanno previsti dei lavori per l'adeguamento strutturale. Orbene anche se in questa fase non si può stabilire il costo dei lavori di adeguamento tuttavia, è possibile stimare i costi delle indagini necessarie per poter effettuare le verifiche che consistono:

- 1) Indagine Geologica Costo € 3.000,00;
- 2) Scavi almeno in due posizioni per verificare il tipo di fondazione e permettere il carotaggio del calcestruzzo Costo € 1.500,00;
- 3) Carotaggio sulla struttura in Cemento Armato Costo € 3.000,00;
- 4) Estrazioni di barre d'Armatura Costo € 1.000,00;
- 5) Prove Pacometriche per verificare il numero di barre d'armatura presenti nelle travi e nei pilastri Costo € 2.000,00;

Totale costi delle Indagini € 10.500,00 ai quali vanno sommate le spese tecniche per il rilievo strutturale e Calcoli strutturali pari ad € 5.000,00 per un totale complessivo di € 15.500,00.

Almeno Tali costi vanno considerati nella perizia di stima e si vanno a sommare a quelli già determinati dal CTU."

In via preliminare giova osservare che l'ing. Massaro non offre allo scrivente alcun prezzario di riferimento da cui le cifre che propone possano essere desunte né quantifica il numero di prove che ritiene necessarie

per poter raggiungere il livello di conoscenza che egli suppone sia necessario per la corretta modellazione strutturale dell'edificio che, si ricorda, è una semplice porzione di villetta su due livelli.

In ogni caso i costi valutati dall'ing. Massaro appaiono *in prima facie* eccessivi, ad esempio ipotizzando di eseguire lo scavo con un piccolo mezzo meccanico tipo bobcat, per la lavorazione il vigente Prezziario della Regione Calabria – anno 2023 prevede il seguente prezzo unitario:

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
CAL23_01.A04.003.003	Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc)	Scavo a larga sezione obbligata eseguito con mezzi meccanici, compreso accatastamento nell'ambito del cantiere, in rocce tenere senza l'ausilio di mine Scavo a sezione obbligata fino alla profondità di 2 m, compresa l'estrazione e l'aggotto di eventuali acque, fino ad un battente massimo di 20 cm, il carico sugli automezzi ed il trasporto fino ad una distanza massima di 3000 m all'interno del cantiere - in rocce sciolte (argilla, sabbia, ghiaia, pozzolana, lapillo, terreno vegetale e simili o con trovanti fino ad 1 mc)	m ³	12,24014

L'ing. Massaro ha previsto per lo scavo in due posizioni per effettuare le verifiche in fondazione la cifra di 1.500,00 € che equivale, applicando il prezzo di prezziario, a uno scavo di 122 mc. Tale scavo, solo per rendere l'idea, sarebbe equivalente a realizzare una trincea di 1 m di altezza, 1 m di larghezza e 122 m di lunghezza evidentemente sproporzionato per due piccoli scavi di saggio.

Analogamente il CTP sovrastima il costo delle prove pacometriche che da prezziario hanno un costo pari a 63,25 €/ora. Prevedendo il CTP un costo di 2000 € per tali prove ritiene che siano necessarie 31 ore di rilievi, sicuramente eccessive per la semplice struttura in cemento armato costituente la villetta.

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
CAL23_AT.N31.002.005	per strutture in c.a. Pacometro	per strutture in c.a. Pacometro	ora	63,25000

Ancora, se ci riferiamo ai carotaggi volti a caratterizzare il cemento costituente la struttura dell'edificio, l'ing. Massaro prevede un costo pari a 3.000 €. Considerato che la corrispondente voce di prezziario prevede per i carotaggi un costo orario pari a 55,34 € il costo di 3000€ equivarrebbe a 54 ore di carotaggi che risultano di

molto superiori a quelle strettamente necessarie per effettuare per il numero di saggi per una corretta caratterizzazione della struttura.

Tariffa	Descr. Sintetica	Descr. Estesa	Unità Misura	Prezzo 1
CAL23_AT.N31.001.001	per strutture murarie Carotiere diamantato	per strutture murarie Carotiere diamantato	ora	55,34375

In conclusione non sono condivisibili, sul punto, le valutazioni dell'ing. Massaro che portano ad un importo pari a € 15.500,00 per i costi di sanatoria strutturale, in quanto la loro stima appare eccessiva.

Si fa qui presente che a pagina 10 della relazione di consulenza tecnica sono stati stimati, seppur non in maniera dettagliata, i costi per le spese tecniche necessarie sia per la sanatoria strutturale che urbanistica.

Tali costi sono stati stimati in € 6.000,00 € per spese tecniche e € 1.000,00 per le variazioni catastali. Tali costi sono da ritenersi sufficienti per quanto necessario ai fini del presente procedimento.

Al punto D) l'ing. Massaro osserva:

"In merito all'agibilità il CTU afferma che dall'accesso agli atti risulta che per l'immobile non è stato rilasciato certificato di abitabilità/agibilità ma anche per questo, non riporta nessuna valutazione Tecnica relativa alla documentazione necessaria per il rilascio dell'Agibilità ed Economica al fine di quantificare i costi necessari per il rilascio dell'Agibilità".

A tale osservazione segue una valutazione dei costi necessari per ottenerla complessivamente pari a 4.800 €.

Sul punto si fa notare che per la vendita in una procedura esecutiva la presenza del certificato di agibilità dell'immobile non è condizione necessaria. È sufficiente che chi partecipa alla procedura competitiva di vendita sia informato del fatto che l'immobile non sia dotato di agibilità, circostanza ampiamente chiarita in perizia.

È ovvio, poi, che ma mancata presenza del certificato di agibilità condizioni in valore dell'immobile ma, di tale perdita di valore viene tenuto conto nella determinazione del valore unitario di stima a cui si perviene tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile tra cui anche della mancata presenza del certificato di agibilità. In altre parole se l'immobile fosse stato pienamente regolare e quindi dotato di agibilità il valore per metro quadro assunto come base della stima sarebbe stato più alto.

Non si ritiene quindi di operare ulteriori decurtazioni dal valore stimato.

Al punto E) l'ing. Massaro osserva:

"Al punto 3.02 Secondo quesito - Analisi delle lesioni e costi di ripristino è stato calcolato il costo dell'intervento per eliminare futuri cedimenti ma non è stato valutato il costo per il ripristino delle lesioni attualmente esistenti sulla muratura e tramezzatura, che potrebbero essere stimati in € 4.000,00".

Sul punto vale quanto già risposto per l'osservazione di cui alla lettera D). La valutazione del costo unitario tiene conto delle condizioni complessive dell'immobile e, ancora, il valore a base d'asta viene decurtato in maniera forfettaria di una percentuale del 15% per tener conto anche della presenza di vizi occulti non determinabili in sede di stima e non coperti da garanzia proprio perché la vendita in sede di procedura esecutiva è esente da garanzia per vizi occulti.

Anche in questo caso il sottoscritto non ritiene accoglibile l'osservazione dell'ing. Massaro.

Per quanto sopra motivato si conferma il valore di stima determinato al paragrafo 3.03 e riportato nelle conclusioni della relazione di consulenza tecnica.

Rende, 29 marzo 2024

l'esperto estimatore
dott. ing. Francesco Mordente

Allegato 1: Istanza accesso atti comune di Dipignano del 22.05.2023

Allegato 2: Sollecito accesso atti del 25.07.2023

Allegato 3: Comunicazione sopralluogo

Allegato 4: verbale di sopralluogo

Allegato 5: Sollecito accesso atti del 30.08.2023

Allegato 6: Risposta Comune di Dipignano

Allegato 7: Trasmissione dispositivo del G.E.

Allegato 8: Pec diffida comune di Dipignano

Allegato 9: Comunicazione Comune di Dipignano

Allegato 10: Documentazione acquisita al Comune di Dipignano

Allegato 11: Planimetrie di rilievo

Allegato 12: Analisi di mercato

Allegato 13: Fotografie

Allegato A: Pec invio bozza alle parti

Allegato B: Osservazioni per [REDACTED]

Sommario

1.0 Premessa	1
2.0 Svolgimento delle operazioni di consulenza.	2
3.0 Risposta ai quesiti contenuti nel mandato.....	4
3.01 Primo quesito – n. 8 provvedimento 05.01.2020.....	4
3.01.01 Verifica della possibilità di sanatoria.	8
3.02 Secondo quesito – Analisi delle lesioni e costi di ripristino.....	10
3.03 Terzo quesito – n. 14 provvedimento 05.01.2020.....	13
4.0 Conclusioni.	17
5.0 Invio della bozza della relazione alle parti.....	18
5.1 Risposta alle osservazioni ing. Umberto Massaro.....	18
Elenco allegati:.....	23