

TRIBUNALE DI CATANZARO

Processo esecutivo immobiliare n. 36/08 Reg. Esec.

promosso da

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA**

contro

■■■■■■■■■■

CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

(chiarimenti n. 5)

Catanzaro, 28 febbraio 2023

Il C.T.U.
Ing. Filippo Mauro



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 36/08 Reg. Esec. Imm.

promosso da

AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI INVESTIMENTI E SVILUPPO

D'IMPRESA

contro



* * *

RELAZIONE – CHIARIMENTI n. 5

Con la presente relazione (supplemento n. 5) si intende rispondere alle note autorizzate presentate in data 13/10/2022 per via telematica dall'Avv. Giorgio Nucari Amici e dall'Avv. Augusto Servino per parte attrice.

Gli Avv. della creditrice pignorante osservano che il sottoscritto è andato oltre il quesito postogli quantificando oltre la demolizione del fabbricato abusivo indicato con la lettera C anche la demolizione del fabbricato indicato con la lettera B che non è emerso come opera abusiva.

Il fabbricato indicato con la lettera B, pur essendo stato autorizzato, risulta difforme al titolo abilitativo perché oltre a non aver rispettato la distanza prescritta di 5,00 m dal confine, ricade in parte su terreno di proprietà di terzi.

Questo rende il fabbricato abusivo. Rammento che l'abuso edilizio consiste nella difformità tra ciò che viene costruito e quanto è autorizzato distinguendo se la costruzione avviene in assenza – caso di abuso totale - o meno del titolo abilitativo.

L'intero insediamento edilizio da subito ha presentato due problemi:



1. un notevole sconfinamento verso EST ed un altro lieve verso NORTH;
2. la presenza di opere abusive prive del titolo abilitativo.

Confermando quindi lo sconfinamento e la presenza di opere abusive senza titolo abilitativo (parte del fabbricato indicato con la lettera C) e di opere abusive difformi al titolo abilitativo (fabbricato A e C) all'udienza del 12/12/2019, il sottoscritto ha suggerito la possibilità di considerare l'acquisto della parte di terreno interessata dagli sconfinamenti dei due fabbricati A e B in modo da evitare le demolizioni e riportarli nello stesso tempo conformi allo strumento urbanistico (distanze dai confini).

Pertanto, nella stessa udienza, il Sig. Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli ha autorizzato il sottoscritto ad interloquire con l'████████████████████ al fine di valutare eventuali possibilità di acquisto o cessione della parte di terreno in questione.

Accertata la disponibilità da parte dell'████████████████████ di vendere l'area necessaria, il Sig. Giudice Dott.ssa Carmen Ranieli ha emesso l'ordinanza del 12 maggio 2020 con la quale incaricava ancora il sottoscritto di valutare i costi presumibili dell'accensione invertita e "... dei costi necessari per la sanatoria ovvero la rimessione in pristino degli eventuali persistenti abusi sanabili e non, ...".

Nella valutazione dei costi (relazione – supplemento n. 3) non si è tenuto conto della demolizione del fabbricato B perché è emerso chiaramente che la demolizione della sola parte sconfinante avrebbe comportato la totale demolizione del fabbricato.

Infatti, dovendo tenere conto che oltre alla demolizione per una larghezza del fabbricato di 4,00 m (dimensione massima), per eliminare la parte che



sconfina e della fascia di rispetto della distanza dal confine (5,00 m), rimarrebbero edificati 1,50 m. La larghezza del fabbricato è 10,50 m sottraendo 9,00 m (4,00 + 5,00) rimangono 1,50 m, dimensione di nessuna utilità come già spiegato nella relazione supplemento n. 4.

Successivamente, all'udienza del 19/5/2022, il Sig. Giudice Dott. Pierpaolo Vincelli ha disposto molto chiaramente nel punto 3 del verbale di udienza, di determinare il: "... valore della parte da demolire unitamente ai costi necessari." Questo valore è stato determinato con la relazione supplemento n. 4.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto non vi è nessuna modifica personale o contraddizione con quanto in precedenza stimato ma semplicemente ho eseguito quanto disposto all'udienza del 19 maggio 2022 dal Sig. Giudice Dott. Pierpaolo Vincelli.

Altresì si chiarisce che il termine difforme non è un termine usato a mio piacimento. Esso è costantemente utilizzato nella legislazione urbanistica quando si definisce un abuso edilizio che può essere dato dall'assenza di qualsiasi titolo abilitativo o, pur avendo il titolo abilitativo, alla non conformità delle opere rispetto a quanto autorizzato e dunque difformi. Essendo difformi sono da considerare abusive.

Nel nostro caso si ha che: urbanisticamente sono stati autorizzati due fabbricati che dovevano essere posti ad una distanza di 5,00 metri dal confine. Ora, oltre a non avere rispettato tale distanza e quindi non conformi al titolo abilitativo, parte dell'area di sedime del fabbricato ricade fuori dal confine su area di proprietà di terzi.

Infine, per quanto riguarda il "perdurante" dubbio degli avvocati sull'esclusione o meno del costo della demolizione anche del fabbricato



autorizzato indicato con la lettera C, ebbene non mi sembra che abbiano mai chiesto chiarimenti in merito. Rispondo subito: nel computo metrico e stima è escluso il costo della demolizione del fabbricato autorizzato. Sono state considerate solo ed esclusivamente le strutture non autorizzate.

Per meglio comprendere l'impostazione del computo metrico e stima si allega il disegno delle piante: piano terra, primo piano e secondo piano evidenziando, con il colore verde la parte autorizzata.

* * *

La presente relazione è stata trasmessa alle parti in data 3 marzo 2023.

Catanzaro, 28 febbraio 2023

IL C.T.U.

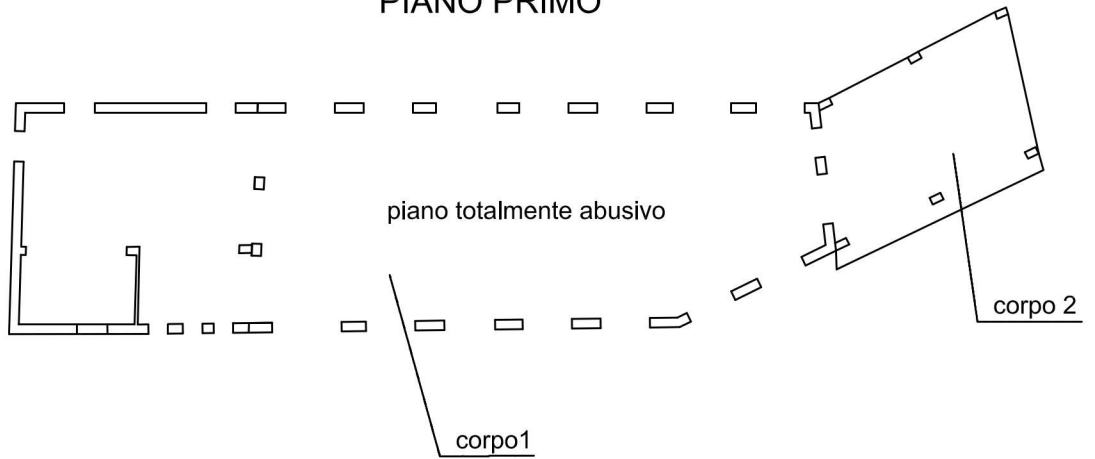
(Ing. Filippo Mauro)



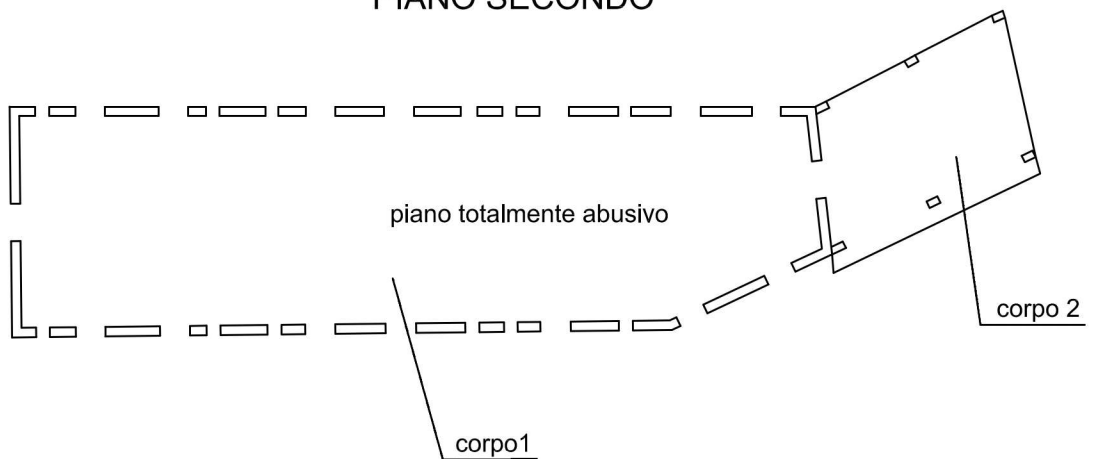
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO





N=8100

E=8000

Particella: 17



**TRIBUNALE DI CATANZARO
UDIENZA DEL 19 MAGGIO 2022**

n. 36/2008 RG

Davanti al giudice, dott. Pierpaolo Vincelli, sono coparsi l'Avv. Migliaccio Moedstina per delega dell'Avv. Santacroce per il debitore e l'Avv. Augusto servino anche per delega dell'Avv. Giorgio Nucaro Amici per Invitalia. È comparso altresì il CTU Ing. Filippo Mauro il quale fa presente che 1) le opere abusive accertate sui luoghi di causa non sono sanabili e per tali opere il valore è stato calcolato tenendo conto anche dei costi di demolizione delle porzioni abusive; 2) i capannoni sconfinanti sulle particelle non pignorate sono stati già demoliti in parte, soltanto per il capannone adibito a stalle, ancora insistente, sono stati calcolati i costi di demolizione; 3) occorre soltanto accertare il valore di un magazzino di vendita la cui porzione sconfinava in terreno altrui, mediante la determinazione del valore della parte da demolire unitamente ai costi necessari. Alle ore 11,57 compare l'Avv. [REDACTED] per l'[REDACTED] o [REDACTED]. L'avv. Servino insiste nella vendita. L'avv. Migliaccio insiste per l'invalidazione CTU.

IL GE

dispone che il CTU depositi relazione di stima aggiornata, tenuto conto dei rilievi sopra esaminati, entro il termine del 31.7.2022;

rinvia per il prosieguo all'udienza del 15.9.2022, ore 9,30.

II GE

Pierpaolo Vincelli





TRIBUNALE DI CATANZARO

Prima Sezione Civile

Settore esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Carmen Ranieli,
letti gli atti della procedura esecutiva n. 36/2008 R.G.E.;
sciolta la riserva assunta all'udienza del 13 febbraio 2020;
ritenuto che non sussistano ostacoli alla vendita del compendio pignorato;
evidenziato infatti, in relazione al riscontrato sconfinamento dei fabbricati oggetto di pignoramento verso est e - in parte - verso nord, che le difformità tra la rappresentazione catastale e la situazione di fatto non hanno alcuna incidenza sulla "validità" del pignoramento e, soprattutto, che nell'ambito della vendita forzata non trova applicazione l'obbligo dell'allineamento c.d. oggettivo sancito dall'art. 29, comma 1-*bis*, legge 52 del 1985;
ritenuto sufficiente, nella prospettiva della vendita, che si proceda a fornire una completa informazione della situazione di sconfinamento (sia nella relazione dell'esperto stimatore, come già fatto, che nell'avviso di vendita del professionista delegato) ed a "monetizzare" il rischio di evizione per la porzione di fabbricato che sconfinava (attraverso la riduzione del prezzo base d'asta in ragione dei presumibili costi dell'accessione invertita o dell'eventuale accertamento dell'usucapione);
ritenuto quindi opportuno e necessario, ai fini della prosecuzione della procedura, che l'esperto stimatore riveda il prezzo di stima tenendo conto delle suddette circostanze ed applicando le suddette riduzioni;
ritenuto, altresì, necessario aggiornare la stima alla luce delle opere abusive già demolite (come dichiarato dal difensore della debitrice esecutata a verbale dell'udienza di riserva) e dei costi necessari per la sanatoria ovvero la rimessione in pristino degli eventuali persistenti abusi sanabili e non, previa verifica dell'esito del procedimento di fiscalizzazione avviato su istanza della proprietaria esecutata del 18.10.2018

P.Q.M.





dispone che l'esperto stimatore nominato integri la relazione di stima con quanto richiesto in motivazione entro il 10.07.2020 e rinvia per l'adozione degli opportuni conseguenti provvedimenti all'udienza del 10.09.2020.

Si comunichi alle parti e all'esperto stimatore e custode giudiziario.

Catanzaro, lì 12 maggio 2020

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Carmen Ranieli



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO**- Sezione Esecuzioni Immobiliari –****Note autorizzate****Rg. Es. 36/2008 – Udienza del giorno 12.01.2023****Giudice dell'Esecuzione Dott. Pirruccio****Per**

La **Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.a.** (c.f. e p. iva 05678721001), (già SVILUPPO ITALIA S.P.A. giusta la delibera assembleare del giorno 18 luglio 2007, Repertorio 72190, Rogito 16211 Notaio Dott. Paolo Castellini in Roma, riguardante la modifica statutaria della denominazione sociale, in osservanza al disposto di cui all'art. 1 comma 460 della L 27 dicembre 2006 n. 296, a sua volta incorporante della SOCIETÀ PER L'IMPRENDITORIALITÀ GIOVANILE S.P.A., giusto atto di fusione a rogito Notaio PAOLO CASTELLINI in Roma del 30 maggio 2000 - rep. 59636, racc. 11545) con sede legale in Roma Via Calabria n. 46/48, in persona del suo Amministratore Delegato e Legale Rappresentante pro tempore Dott. Domenico Arcuri (in virtù dei poteri allo stesso conferiti, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione della predetta società del giorno 7 marzo 2007 – Rep. n. 25321 –Notaio in Roma Dr. Atlante), rappresentata e difesa dall'Avv. Giorgio Nucaro Amici del Foro di Roma e dall'Avv. Augusto Servino del Foro di Catanzaro, congiuntamente e anche disgiuntamente, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Via A. De Gasperi n. 11 in Catanzaro, il tutto in forza di procura speciale rilasciata in calce all'atto di precetto notificato

Creditrice pignorante**Contro**

██████████ (C.F. ██████████), in persona del suo Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore Sig.ra ██████████, con sede legale in ██████████

Debitrice eseguita

* * *

Nell'interesse della Società creditrice procedente, si osserva che il Ctù, andando per questo oltre il quesito a lui posto, non si è limitato a quantificare i costi relativi all'abbattimento delle opere abusive (indicate nella precedente perizia con lettera C) e due corpi aggiunti, lati ovest ed est del fabbricato stesso – part. 30), ma ha altresì quantificato il costo dell'abbattimento del fabbricato individuato con lettera B) (part. 28) che non è tuttavia opera abusiva, per come emerso dalle precedenti relazioni, sul presupposto che detto fabbricato ricadrebbe fuori dal confine.

A tal riguardo, si osserva che il Tribunale, nella sua ordinanza del 12.05.2020 ha già espressamente motivato che la questione dello “sconfinamento”, rectius della differenza tra la situazione catastale e quella reale, non può impedire la vendita forzata anche di detti immobili, limitandosi a precisare come fosse semmai opportuno “monetizzare” il rischio di un'evizione, calcolando il costo di accessione invertita ovvero di una usucapione.

Il Ctù, a modifica di quanto in precedenza indicato, stima dunque il costo di abbattimento anche del manufatto B) – part. 28, nonostante sia lo stesso CTU a riconoscere che non vi siano abusi sul fabbricato, ma semmai solo sconfinamento.

Per questo motivo, la stima che ha effettuato il Ctù che, nella seconda ipotesi (n 2) indicata nella sua relazione, contempla un costo complessivo di ben euro 1.280.783,28 (comprensivo anche delle demolizioni per opere “difformi”, secondo la dicitura utilizzata dal Ctù) non può essere condivisa, oltre ad essere del tutto

erronea – ad avviso della scrivente difesa - sotto il profilo giuridico, essendo sempre possibile la vendita in sede di procedura esecutiva immobiliare.

Con riferimento alla prima ipotesi (n. 1), invece, il costo complessivo indicato (poiché sono giustamente escluse le opere come indicate sconfinanti dal Ctu) è sensibilmente inferiore (euro 512.631,65).

Ferma la considerazione che comunque appaiono esorbitanti i costi relativi allo smaltimento dei materiali, per come già illustrato nelle proprie note del 13.01.2022 depositate alle quali si rinvia, dall'esame del rigetto dell'istanza di fiscalizzazione, presentata dal debitore ██████ a suo tempo, il Comune di Sorbo San Michele, nelle premesse del suo provvedimento del 16.01.2019 (che il Ctu ha allegato alla sua pec del 15.11.2021), ha illustrato che : *“si è accertato che è tecnicamente possibile eseguire la demolizione delle opere abusive senza creare pregiudizio alla sottostante opera realizzata conformemente ai titoli edilizi a suo tempo assentiti”*.

Evidentemente il Comune di Sorbo San Michele allude al fabbricato su cui è stato costruito in sopraelevazione.

Ebbene, esaminando la descrizione dei costi indicati nel computo metrico dal Ctu, parrebbe che continui a non essere stata esclusa tale porzione, comunque il Ctu non ha spiegato se tra le parti indicate da demolire è stato escluso il fabbricato su cui è stato costruito in sopraelevazione (fabbricato lett. C).

Tanto premesso, per il creditore procedente l'Agenzia nazionale per l'attrazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.a., i suoi difensori Avv. Giorgio Nucaro Amici e Avv. Augusto Servino, anche disgiuntamente tra loro, chiedono che, chiariti da parte del Ctu i punti di cui sopra, l'adito Tribunale, considerato anche l'anzianità del procedimento, voglia disporre la vendita dell'intero compendio pignorato, tenendo conto del valore non inferiore a quello di cui all'ipotesi n. 1) di cui in perizia, escludendo invece quella di cui all'ipotesi n. 2) in

perizia, essendo quest'ultima ipotesi del tutto in contrasto con gli interessi dei creditori oltre ad essere – ad avviso della scrivente difesa – errata per le ragioni suesposte.

Con osservanza

Roma, 13.10.2022

Avv. Giorgio Nucaro Amici

Avv. Augusto Servino

N° 36/2008 R.G. ESVERBALE UDIENZA DEL 12.12.2019

È presente l'avv. [REDACTED], in sostituzione
dell'avv. [REDACTED], nell'interesse della società [REDACTED]
[REDACTED], il quale, nel riportarsi ai precedenti
verbali di udienza e alle documentazioni ivi depositate,
insiste nella richiesta di sospensione della procedura
stante la pendente di ricorso depositato al Tar di
Potenza della società [REDACTED] avverso ordinanza
di demolizione emessa dal Comune di Sorbo San Basile
(Prel. n. 1545 del 31.07.2018) nonché la pendente di
procedimento accertato dalla prefettura, nei confronti di
procedimento in sensi dell'art. 26, comma 2, D.P.R. 380/01
presso l'ente comunale. È altresì presente l'avv.
E. Pizzio, per delega degli avv. G. Nucera Amici
e G. Ferraro, nell'interesse dell'Opera Nazionale
per l'ottimizzazione degli investimenti e lo sviluppo
di impresa, il quale chiede un bene rinvio
per convertire l'esame dei documenti depositati
dal ctu solo in data 4.12.2019 con riserva
del diritto di insistere per le verbali %

①

del compendio pignoreto. Si oppone alle richieste di
sospensione della procedura per i motivi già esposti
nei precedenti verbi di causa. E' altresì presente l'Avv.
Giuseppe Talavera per delega dell'Avv. Stefano Luceri nell'interesse
della [redacted], il quale si oppone alle richieste di sospensione
e si oppone alla richiesta di vendita del compendio pignoreto.
E' altresì presente l'esperto ^{verbalmente custodito} ~~ing.~~ Filippo Marotta il

Il GE

quale convenuto l'imputante
non presentando un contratto vero
EST, non sembra essere allineato
to anche alla luce del vincolo
esistente nella zona, che
non essere autorizzato ed interloqui
con il proprietario della particella
confrontate al fine di valutare
eventuali possibilità di acquisto/
cessione della parte di terreno in
questione alla procedura o con
il ~~valore~~ dell'omologamento sul
provinamento con uno allineamento
traslato

0 / 0
(2)

ref. n°

VERBALE UDIENZA DEL 12/12/19

IL C.A.E.

Il p. att., autorizza il custode
ed esperto a quanto richiesto
avvenuto nel deposito di
una relazione illustrativa
dell'attività effettuata almeno
15 giorni prima della fine
avvenute e verso dell'utente
del 13.2.20 - 9.30 p.m. in
incombenti

IL CANCELLIERE
Marcello Chiatti

IL C.A.E.

[Signature]

(3)

PLANIMETRIA DI RILIEVO

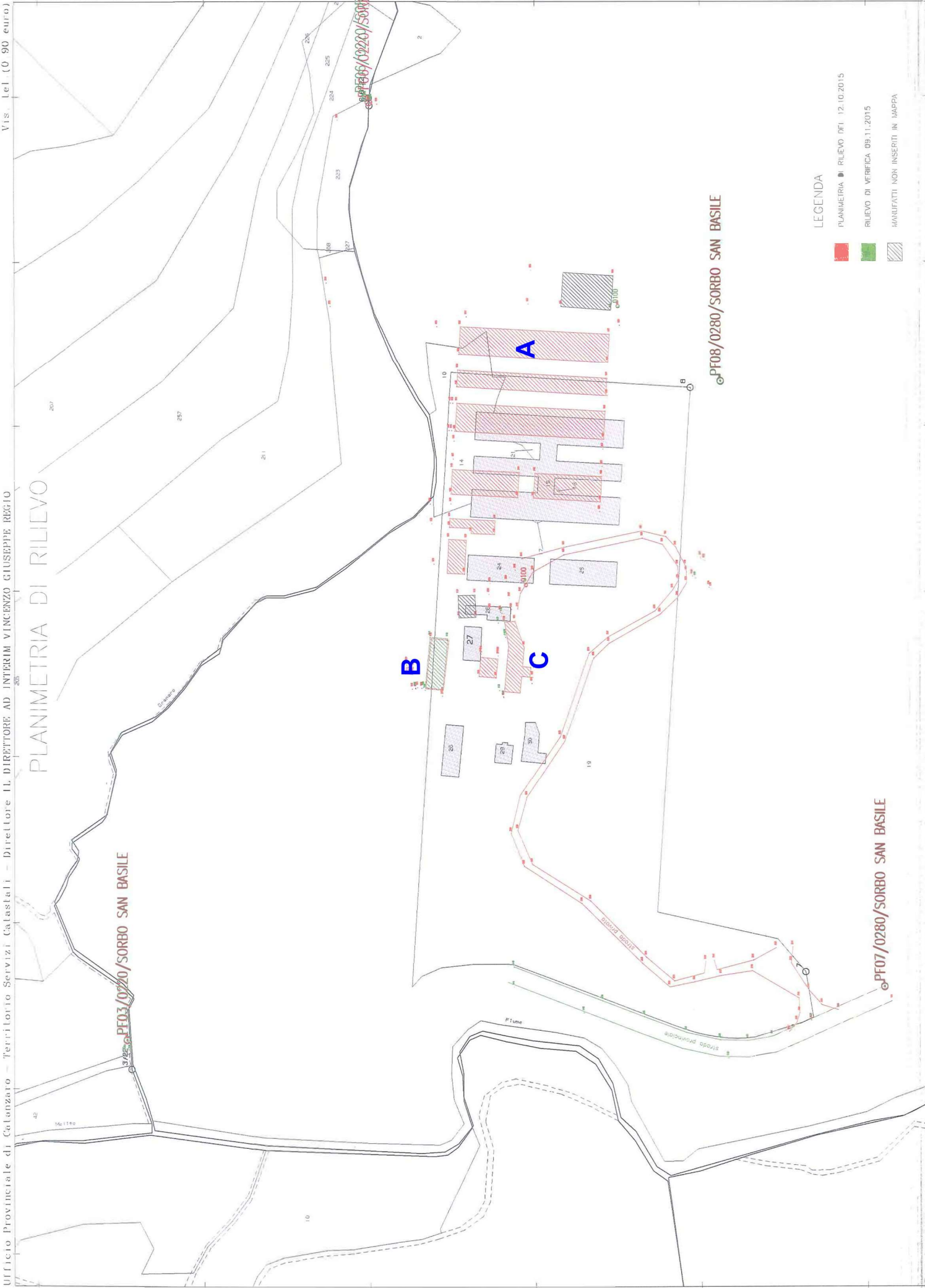
PF03/0720/SORBO SAN BASILE

PF08/0280/SORBO SAN BASILE

PF07/0280/SORBO SAN BASILE

LEGENDA

- PLANIMETRIA
- RILIEVO DEL 12.10.2015
- RILIEVO DI VERIFICA 09.11.2015
- MANUFATTI NON INSERITI IN MAPPA



SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON ELABORAZIONE DEI LIBRETTI PRESENTI IN AGENZIA DEL TERRITORIO

PF03/0220/SORBO SAN BASILE

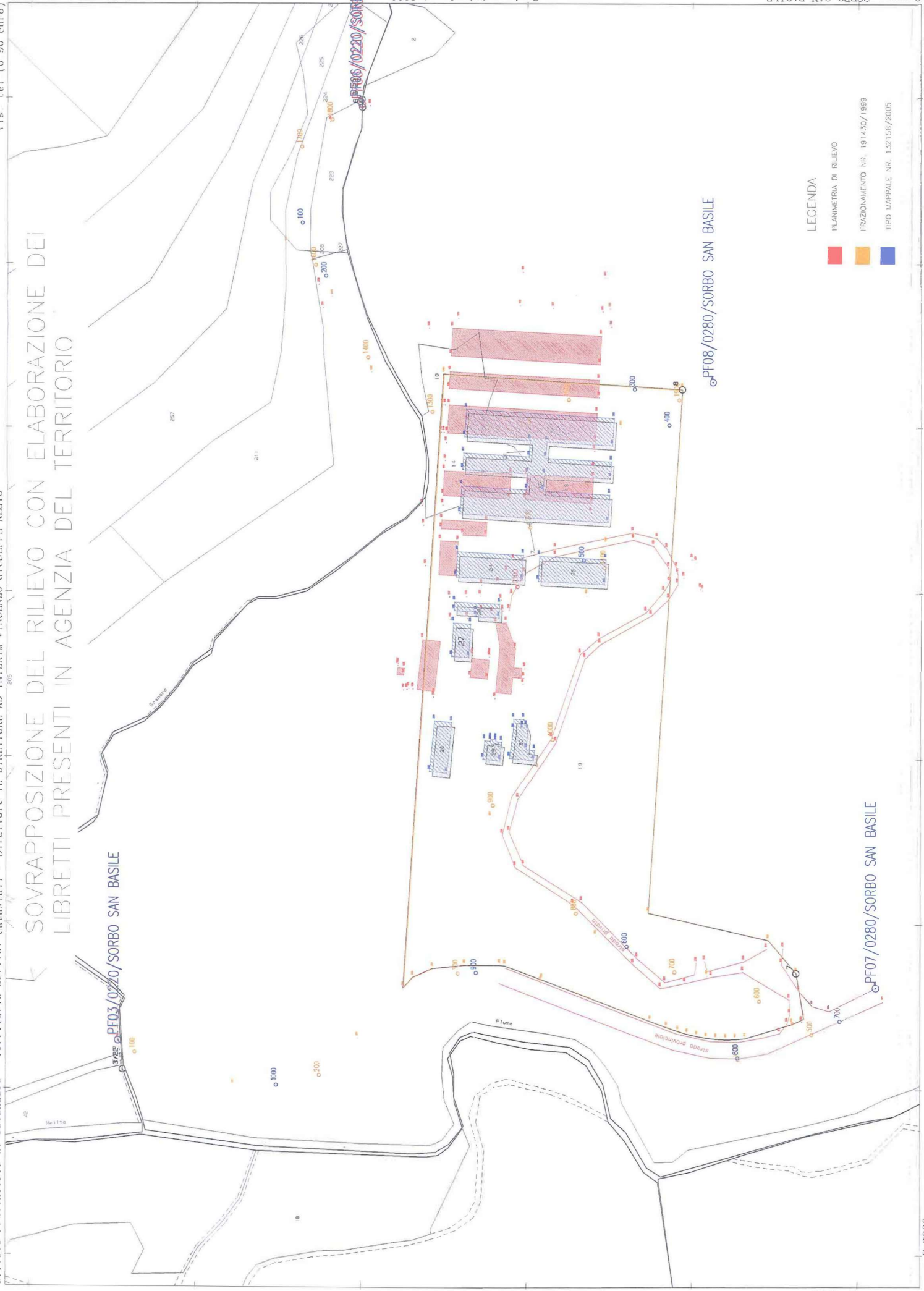
PF06/0220/SORBO SAN BASILE

PF08/0280/SORBO SAN BASILE

PF07/0280/SORBO SAN BASILE

LEGENDA

- PLANIMETRIA DI RILIEVO
- FRAZIONAMENTO NR. 191430/1999
- TIPO MAPPALE NR. 132158/2005



ELABORAZIONE DEL LIBRETTO NR. 191430-1999
REDATTO DA GEOM. AMELIO ROBERTO

PE03/0220/SORBO SAN BASILE

PE06/0220/SORBO SA

PF08/0280/SORBO SAN BASILE

PF07/0280/SORBO SAN BASILE

