

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il.mo Sig. G.E.: **DOTT. GIORGIO PREVITE**

Procedimento esecutivo immobiliare: **N. 46/2018**

Promosso da: **ITALFONDIARIO S.p.A**

Contro: **sigg.**

INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

01 Aprile 2020

IL CTU

ing. Deborah Iazzolino

La presente integrazione alla relazione peritale, richiesta dal Giudice dell'Esecuzione dott. G. Previte nell'udienza del giorno 14.01.2020, riguarda la definizione della possibilità di sanatoria degli abusi edilizi riscontrati dalla scrivente presso l'immobile oggetto di pignoramento attraverso ulteriori accertamenti presso l'Area Tecnica del Comune di Montalto Uffugo.

A seguito di diversi colloqui intercorsi con il Responsabile del Servizio del Territorio – Urbanistica del Comune di Montalto Uffugo la scrivente ha richiesto in data 02.03.2020, mediante opportuna istanza, il rilascio di un'attestazione in ordine alla possibile regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati sul bene pignorato.

Contestualmente è stato rilasciato al sottoscritto CTU un attestato, riportato in allegato, in cui sono certificate le modalità di sanatoria degli abusi edilizi rilevati, confermando quanto già argomentato dalla sottoscritta nella precedente Relazione di Consulenza Tecnica.

Più specificatamente è stato certificato che:

- le difformità inerenti il cambio di destinazione d'uso al piano seminterrato, da locali a servizio (autorimessa/cantina) ad abitazione non può essere sanato ai sensi della Legge Regionale n. 21/2010 art.6 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati, in quanto l'altezza interna del piano è pari a 2,65 mt quindi inferiore a 2,70 mt (ai sensi del comma 5 quinquies) pertanto è necessario ripristinare la destinazione d'uso prevista dal progetto assentito;
- il locale in ampliamento con struttura in c.a. adibito a legnaia ubicato al piano seminterrato non può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 in quanto esso viola le norme sulle distanze previste dal Regolamento locale.

Il volume realizzato poteva essere sanato attraverso richiesta di Condono Edilizio, possibile, questo, in tempi ormai risalenti (Legge 326/2003).

La sanatoria di tale abuso, già evidenziato dalla scrivente nella relazione peritale d'estimo e come confermato dal Responsabile del Servizio del Territorio del Comune di Montalto Uffugo, può rientrare nella cosiddetta "Sanatoria Giurisprudenziale", così come disposto dalla Legge n. 326/2003 art. 32 comma 25;

- le difformità edilizie riscontrate ai vari piani dell'immobile pignorato, consistenti in una differente distribuzione degli ambienti interni e destinazione d'uso rispetto al progetto

assentito possono essere sanate anche attraverso presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01, a firma di un tecnico abilitato;

- per la sanatoria della "tettoia" ubicata al piano seminterrato fronte sud, realizzata per due lati sui confini di proprietà, è necessario acquisire preventivamente l'assenso dei confinanti, per la realizzazione di opere in deroga alle distanze minime dai confini così come definiti dallo strumento urbanistico comunale vigente, in caso contrario poiché la tettoia è stata edificata violando la norma sulle distanze deve essere rimossa.

Sulla base delle superiori argomentazioni la scrivente ha proceduto ad effettuare un calcolo dei costi presunti necessari per la regolarizzazione degli abusi edilizi rilevati:

- Abusi riguardanti le difformità alla Concessione Edilizia n. 12 SPGAT del 20.07.2000. Locale Legnaia _ costi per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Oblazione (DPR 380/01 e s.m.i.): Euro 2'500,00

Costo di Costruzione: Euro 4'425,5

Oneri di Urbanizzazione: Euro 200,7

Diritti di segreteria ed esame pratica: Euro 311,3

Onorario Tecnico abilitato per redazione pratica: Euro 1'000,00

A ciò bisogna aggiungere i costi relativi al collaudo statico del locale legnaia; nel caso di specie poiché la volumetria da condonare è inferiore a 450 mc può essere redatto il certificato di idoneità statica il cui costo in maniera sommaria si può indicare in circa 2'000,00.

- Abusi riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni nei vari piani e modifica dei prospetti nonché sanatoria tettoia previo consenso dei confinanti (Segnalazione Certificata di Inizio Attività):

Sanzione pecuniaria: Euro 516,00

Diritti di segreteria ed esame pratica: Euro 200,00

Tettoia:

Costo di costruzione: Euro 143,02

Diritti di segreteria: Euro 300,00

Onorario Tecnico abilitato per emettere SCIA: Euro 1'000,00

➤ Segnalazione Certificata di Agibilità:

Diritti di segreteria: Euro 50,00

Verifica conformità impianti: Euro 250,00

Onorario tecnico abilitato per emettere SCA: Euro 1'000,00

Infine occorre effettuare le variazioni planimetriche catastali, il costo per l'espletamento della pratica da parte di un tecnico abilitato si aggira intorno a 400 euro e la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica il cui costo è pari mediamente a 150 euro.

Totale detrazioni: euro 14'446,5

Applicando al valore di stima dell'immobile pignorato determinato dal sottoscritto CTU (pari ad euro 154'000,00) un abbattimento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e considerando i costi presunti sopra indicati per la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati, si ottiene:

| | | |
|---------------------------------|-----|------------------|
| Valore di stima del bene: | | Euro 154'0000,00 |
| Abbattimento forfettario: | (-) | Euro 23'100,00 |
| Regolarizzazione abusi edilizi: | (-) | Euro 14'446,5 |

Valore di mercato del bene: Euro 116'453,5

Si può indicare il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova pari ad euro 116'453,5 arrotondati ad euro **116'500,00 (centosedicimilacinquecento/00)**.

Pertanto avendo così portato a termine l'incarico conferitomi, rassegno la presente integrazione alla relazione di perizia, ringraziando per la fiducia accordatami e nel contempo rimango a disposizione per ulteriori chiarimenti e/o delucidazioni.

Casali del Manco, 01 Aprile 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Deborah Iazzolino



Città di Montalto Uffugo

(Provincia di Cosenza)



SERVIZIO DEL TERRITORIO

Prot. n. 4945

IL RESPONSABILE

Letta l'istanza a firma dell'Ing. Iazzolino Deborah, -del 03.10.2019, n. 22159 di prot., e successiva integrazione del 02.03.2020, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per il proc. n. 46/2018 del RGE del Tribunale Civile di Cosenza, con la quale chiede il rilascio di un attestato edilizio in merito all'unità immobiliare sita alla Via Malagodi di questo Comune, identificata in Catasto al foglio di mappa n. 36 particella n. 731 sub 14;
Visti gli Atti d'Ufficio;

ATTESTA

Che l'unità immobiliare indicata in oggetto fa parte di un complesso edilizio a schiera, di maggiore consistenza e dimensione, autorizzato con concessione edilizia n. 12 Spgat del 20.07.2000, individuata negli elaborati di progetto "Corpo A";

Che per detta unità immobiliare, allo stato, non risultano rilasciati altri titoli edilizi, inoltre, per la stessa non risulta richiesto e, quindi, rilasciato il relativo certificato di agibilità;

Che l'unità immobiliare sopra descritta non è interessata da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e, altresì, la stessa non è interessata da vincoli inibitori, diritti demaniali o usi civici.

Altresì, facendo seguito alla comunicazione odierna sui rilievi effettuati in sede di sopralluogo,

CERTIFICA

Che la difformità rilevata al piano seminterrato dell'immobile, consistente nella modifica della destinazione d'uso, da locali a servizio ad abitazione, non può essere sanata ai sensi del comma 5 *quinquies* dell'art. 6 della L.R. 21/2010, atteso che il piano in questione non ha l'altezza interna di ml. 2,70;

Che la realizzazione del locale in ampliamento del piano seminterrato, destinato a legnaia, non rispetta la distanza di ml. 10 dalla strada comunale e di ml. 5,00 dal confine previsti dalle NTA del vigente PRG. e, pertanto, non può essere sanato ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tale abuso poteva essere sanato nei termini e con le modalità ai sensi della Legge 326/2003 (condono edilizio), non prodotta agli atti di quest'Ufficio. Una eventuale sanatoria di tale abuso potrebbe rientrare nella cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale", così come disposto dalla citata Legge n. 326/2003, la quale prevede la possibilità di sanare gli abusi edilizi realizzati per gli immobili acquistati all'asta nell'art. 32, comma 25 che prevede *"Le disposizioni di cui ai Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla presente normativa, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003 e che non abbiano comportato ampliamento del manufatto superiore al 30 per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, un ampliamento superiore a 750 metri cubi. Le suddette disposizioni trovano altresì applicazione alle*

opere abusive realizzate nel termine di cui sopra relative a nuove costruzioni residenziali non superiori a 750 metri cubi per singola richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria, a condizione che la nuova costruzione non superi complessivamente i 3.000 metri cubi.”. Tale legge prevede il pagamento delle somme di seguito elencate: per l’oblazione € 100 al mq. di abuso (che nel caso in specie, per Snr, può essere ridotto al 60%), mentre il costo di costruzione è pari ad € 177,02 al mq. di superficie ragguagliata, gli oneri di urbanizzazione sono pari ad € 1,77 a mc. di costruito, altresì, i diritti di segreteria pari ad € 300 + 0,10 a mc.. All’eventuale pratica di “condono edilizio” dovrà essere allegata la documentazione di rito a firma di tecnico abilitato.

Che le difformità rilevate ai vari piani dell’immobile, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti, possono essere sanate previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell’art. 37 del DPR 380/2001, versando la sanzione pecuniaria pari ad € 516,00 ed i diritti di segreteria pari ad €. 200,00.

Che, infine, per l’eventuale sanatoria della “tettoia” realizzata per due lati sui confini di proprietà, ai sensi dell’art. 36 del DPR 380/2001, è necessario acquisire preventivamente l’assenso dei confinanti, per la realizzazione di opere in deroga alle distanze minime dai confini, così come definiti dal vigente strumento urbanistico comunale; in tal caso è necessario il pagamento del costo di costruzione, determinato per come di seguito indicato: 7% di [Sup. tettoia (mq) x 0,60 (snr) x €/mq 231,65], oltre ai diritti di segreteria pari ad € 300,00.

Si rilascia a richiesta di parte per gli usi che la legge consente.

Montalto Uffugo, 02.03.2020

IL RESPONSABILE
Arch. Chiappetta Giuseppe



PROT. N. 4945

del 02.03.2020

Spett.le SERVIZIO DEL
TERRITORIO URBANISTICO
COMUNE DI MONTAJO UFFUGO (CS)

LA SOTTOSCRITTA ING. IAZZUONO DEBORAH, NOMINATA
CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
IMMOBILIARE N. 46/2018 R.G.E., IN MERITO
ALL'INTEGRAZIONE RICHIESTA DA PARTE DEL SIG.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOT. GIORGIO PREVITE, HA EFFETTUATO
IL RILEVO DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE
RISCONTRANDO, DELLE DIFFORMITA' AL PROGETTO AUTOMATATO
COME DA PLANIMETRIE DI RAFFRONTO, ALEGATE
ALLA PRESENTE, ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA

CHIEDE

COME L'ATE STATO GIA' RILASCIATO IN DATA 10/10/2019
VENGA INTEGRATO IN ORDINE ALLA SANABILITA'
DEGLI ABUSI RISCONTRATI.

IL CTU
ing. Della Ferri

MONTAJO UFFUGO, 02/03/2020