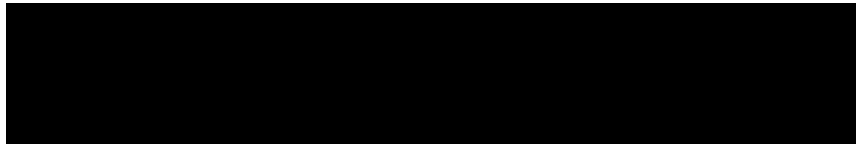


**TRIBUNALE DI LOCRI**  
**SEZIONE CIVILE ESECUZIONI**  
**Giudice Esecutore: Dott. Giuseppe Cardona**

---



**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**ELABORATO PERITALE**

CTU: ~~ing. Salvatore Esposito~~

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LOCRI

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

Oggetto: Procedimenti n. 52/2013 – n. 68/2013 : documento integrativo.

Il sottoscritto, ing. ~~Sebastiano Esposito~~, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Reggio Calabria dal 14 Febbraio 1977 con il n. ~~████~~ nella qualità di CTU per i procedimenti in oggetto redige la presente perizia integrativa per esprimere il proprio parere relativamente alla quantificazione del valore di stima da attribuire all'immobile identificato con il sub 5 della particella 895 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Locri.

Al punto d) della pagina n. 143 della perizia precedentemente trasmessa è stata rappresentata l'unità immobiliare di cui trattasi, riportando testualmente :” al secondo piano (terzo fuori terra) catastalmente al sub 5 della particella 895 del foglio di mappa n. 25 è riportato un lastrico solare di mq. 208. Per esso dall'accesso agli Atti presso il Comune di Locri è emerso che in data 24.12.1993 è stata rilasciata Concessione edilizia per la realizzazione di un sottotetto non abitabile su un fabbricato esistente a due piani fuori terra sito in via Nosside n. 38 su elaborati grafici redatti da ing. ~~Giuseppe Ernesto Maresca~~. Nel titolo edilizio rilasciato è riportata la prescrizione che l'inizio dei lavori è subordinato al rilascio del Nulla Osta del Genio Civile di Reggio Calabria. Poiché dalle indagini espletate e da quanto richiesto alla Parte è emerso che gli elaborati ed i relativi calcoli strutturali non sono stati trasmessi al Genio Civile di competenza per il rilascio del relativo Nulla Osta si conclude che i lavori non potevano essere iniziati e conseguenzialmente la struttura realizzata al secondo piano (terzo fuori terra) è da ritenersi abusiva. Poiché l'onere da sopportare per l'eventuale sanatoria dell'unità immobiliare di cui trattasi ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. recante “ Testo unico per l'edilizia “ presuppone un costo superiore al valore del bene medesimo, si ritiene allo stato nullo l'effettivo valore di mercato”.

Poiché alla luce del fatto che – per come più volte espresso dalla corte costituzionale - Colui che acquista un immobile dal Tribunale in sede di esecuzione immobiliare resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato, si ravvisa la necessità di individuare le possibili ipotesi risolutive relativamente all'abuso edilizio commesso.

In questa sede, il sottoscritto CTU, approfondisce l'analisi della situazione in essere e che interessa il sub 5 della particella 895 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Locri alla luce della Normativa che regola la materia per poter esprimere la propria valutazione in termini di valore di mercato del bene oggetto di stima , in ossequio al pronunciamento Sig. Giudice dell'esecuzione relativamente alla perizia depositata il giorno 11 Maggio 2021 che così si esprime in data 18 Ottobre 2022 :

- “invita il tecnico, ancora sotto il vincolo del giuramento, a indicare il valore di stima del sub 5 e, uno per uno, gli adeguamenti alla stima resi necessari dalla mancanza di garanzia per i vizi, dall'eventuale stato di manutenzione carente e soprattutto dai costi per la demolizione oppure per il pagamento dell'oblazione di cui all'art. 34 del D.P.R. N. 380/2001;

- Invita in ogni caso l'esperto a determinare il valore d'uso dell'unità immobiliare censita al sub 5 per cinque anni ( egli potrà avere riguardo al possibile canone di locazione per quella unità, tenendo conto della sua ubicazione e dello stato manutentivo);

Per adempiere alla richiesta del Sig. Giudice dell'esecuzione e, nel contempo, motivare il precedente pronunciamento sul valore attribuito al sub 5 della particella 895 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Locri, il sottoscritto CTU precisa quanto di seguito riportato: l'immobile in narrativa , consistente in un sottotetto non abitabile rifinito esternamente ma completamente al rustico internamente e privo dei servizi indispensabili per la sua utilizzazione è configurabile nella categoria catastale "F3" ovvero fabbricato in corso di costruzione con capacità reddituale pari a zero. Dunque, a parere del sottoscritto , non è applicabile la procedura di stima attraverso la determinazione del valore d'uso, malgrado l'immobile risulti essere in posizione commerciale appetibile ed il fabbricato stesso si trova in buone condizioni di manutenzione.

Necessariamente la procedura da adottare sarà di tipo diverso rispetto al "valore d'uso" e dovrà tenere conto, inoltre, che il sottotetto non abitabile è stato realizzato in sopraelevazione rispetto ad un fabbricato esistente e strutturalmente in muratura mista e cemento armato.

La sopraelevazione risulta stabilmente ancorata alle strutture sottostanti e, a parere del sottoscritto, l'eventuale demolizione causerebbe lesioni diffuse nelle strutture portanti del primo e del secondo piano fuori terra. Pertanto è da escludere la demolizione. La letteratura che analizza questa casistica è ampiamente a sostegno di quanto asserito dal sottoscritto.

Alla luce di quanto rappresentato due sono le ipotesi d'intervento che possono essere messe in atto per la soluzione dell'abuso edilizio.

Una prima ipotesi è il mantenimento dell'opera abusiva dietro pagamento di una sostanziosa sanzione pecuniaria probabilmente superante il valore stesso delle opere compiute con la conseguenza di ridurre, inoltre, il valore immobiliare complessivo dell'intero fabbricato. Tale procedura è soprannominata "fiscalizzazione" degli abusi edilizi e non equivale ad una sanatoria, lasciando aperti i procedimenti giudiziari e repressivi di altre Normative. In sintesi questa procedura comporta:

- La quantificazione della sanzione pecuniaria, oneri Comunali, ecc.;
- La quantificazione dei costi relativi alle sanzioni penali, spese processuali, parcelle professionali, consulenze, ecc.;
- La stima dei costi connessi alla tempistica necessaria per effettuare la procedura.

Tutto ciò premesso ed alla luce del fatto che – per come più volte espresso dalla corte costituzionale - colui che acquista un immobile dal Tribunale, in sede di esecuzione immobiliare, resta soggetto alle sanzioni edilizie per gli eventuali abusi commessi dal debitore esecutato , il sottoscritto CTU indica come procedura da seguire l'attivazione della sanatoria ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380 ( il testo unico dell'edilizia che riproduce la previsione dell'abrogato art. 13 della legge 47/85 del 28 Febbraio 1985) ovvero il responsabile dell'abuso , o l'attuale proprietario dell'immobile , possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulta

conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Tale ipotesi di sanatoria presuppone la sussistenza del requisito della così detta "doppia conformità" ( al momento della realizzazione ed al momento della domanda di sanatoria) ed il vantaggio di cui gode l'aggiudicatario è quello di poter presentare la domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001.

Nel prosieguo della trattazione sarà questa l'ipotesi ritenuta percorribile dal sottoscritto CTU.

La doppia conformità a cui allude l'art. 36 ( accertamento di conformità) del DPR 380/2001 sussiste quando risultano rispettate le legittime condizioni regolamentari urbanistiche sia al momento della realizzazione dell'abuso edilizio che nel momento in cui si richiede la sanatoria edilizia.

Nella fattispecie sussistono entrambe. Al momento della realizzazione la concessione edilizia rilasciata ne certifica la fattibilità. Alla presentazione dell'istanza di sanatoria il pronunciamento dell'Amministrazione Comunale non può essere difforme rispetto al pronunciamento precedente perché la Normativa che regola la materia non è mutata.

Entriamo nel merito dei contenuti. Il sottotetto non abitabile esistente al "rustico" - nello stato in cui si trova con annesso terrazzo praticabile. - in condizioni di libero mercato ed esente da vizi nascosti potrà essere quantificato in valore pari al 35% del bene corrispondente inteso come abitabile Ovvero  $208 \times 0.30 \times 700 \text{ €} = \text{€} 43.680$ . Valore da intendersi totale per l'intero piano e sanato dall'abusivismo edilizio oggi in atto esistente.

Tale valore rapportato nella quota di pertinenza, per come già quantificato per i piani sottostanti, corrisponde a: quota  $(\frac{1}{2} \text{ €} 43.680 + \frac{1}{3} \text{ €} 43.680/2) = \text{€} 29.120$  che può essere arrotondato a € 29.000. (diconsi ventinovemilaeuro).

Il titolo abilitativo necessario per sanare l'abuso edilizio in narrativa è il Permesso di Costruzione in Sanatoria.

Il P.d.C. in sanatoria sarà rilasciato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Locri dopo il pronunciamento di approvazione da parte dell'Ufficio preposto della Regione Calabria (ex Genio Civile) per il rispetto della Normativa sismica.

Poiché trattasi di opere realizzate in sopraelevazione la procedura prevede l'approvazione da parte dell'Ufficio Tecnico Regionale di competenza (ex Genio Civile). Gli interventi sono subordinati alla preventiva autorizzazione secondo le modalità della R.R. n. 16/2020 e del R.R. e non il semplice deposito degli elaborati previsto per le opere minori.

L'entità e la tipologia dei costi da sopportare per la sanatoria edilizia delle opere di cui trattasi nella presente relazione integrativa sono indeterminabili a priori perché suscettibili di valutazione discrezionale da parte della P.A. chiamata ad esprimersi. Una sommaria ma attendibile elencazione dei costi da sostenere sarà di seguito elencata :

- costi per la redazione del progetto architettonico;
- costi per la redazione del progetto strutturale;
- costi per le prove sui materiali impiegati comprensivi di prelievo in sito, analisi in laboratorio legalmente autorizzato e rilascio della relativa certificazione;
- Oneri da versare alla Regione Calabria per l'istruttoria della pratica sismica;
- Oneri da versare al Comune per gli oneri concessori;
- Sanzioni previste per la sanatoria edilizia da applicarsi tra un minimo ed un massimo a discrezione della P.A.;

La quantificazione di questi costi, in assenza di una progettazione esecutiva, può essere soltanto stimata alla luce della esperienza professionale ed è stata, appunto, questa considerazione che ha portato il sottoscritto CTU a valutare l'entità dei costi da sopportare pari al valore dell'immobile da stimare nelle condizioni in cui si trova e conseguenzialmente attribuirne il valore zero nella contabilità finale.

**Da una attenta analisi della Normativa della Regione Calabria che regola la materia e più volte applicata dall'Ufficio tecnico del Comune di Locri, il sottoscritto CTU rileva che il sottotetto non abitabile in atto esistente ha le caratteristiche plano-altimetriche per essere variato in abitabile previa redazione di apposita progettazione ed il pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, senza ulteriore pronunciamento da parte dell'Ufficio Tecnico Regionale poiché l'intervento edilizio non interessa le strutture portanti.**

Alla luce della considerazione sopra rappresentata, si ritiene che la variazione del sottotetto da non abitabile ad abitabile determina un valore aggiunto che può compensare il costo sostenuto per la sanatoria edilizia e, conseguenzialmente, ritenere il valore di euro 29.000 come valore da riportare nella stima complessiva in termini di contributo del sub 5 della particella 895 del foglio di mappa n. 25 del Comune di Locri.

#### **Considerazioni conclusive:**

Il valore pari a € 29.000 ( ventinovemilaeuro ) attribuito al sottotetto non abitabile nelle condizioni in cui si trova può ritenersi coincidente con il valore del sottotetto abitabile al netto dei costi da sostenere per la sanatoria edilizia e, pertanto, si assume come valore da riportare nella stima finale al punto "V8" della pagina 145 della perizia di stima precedentemente depositata.

Con la presente relazione integrativa ritengo di avere assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Locri li 18.03.2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

