

# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

-SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI-

**Procedura Esecutiva R.G. 27/2019**

**Creditore procedente:**

**\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

contro

**\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

**Giudice: Dott. Mario Miele**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**

**C.T.U. : Ing. Paolo De Fina**



## Sommario

Oggetto: Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 27/2019 R.G.E.I. , .....	3
Premessa .....	4
RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI .....	5
Osservazioni poste dall'Avv. Arcuri .....	5
Osservazione A .....	5
Osservazione B .....	7
Osservazione C.....	8
Osservazione D .....	9
Tabella degli allegati.....	10



# TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA

Oggetto: **Esecuzione Immobiliare iscritta al n° 27/2019 R.G.E.I.**,

vertente tra: **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

contro: **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***

---

**Giudice Istruttore:** Dott. **MARIO MIELE**

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** Ingegnere **PAOLO DE FINA**, con studio tecnico in via Ipponio n° 55 - 89843 - Sant'Onofrio (VV), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Vibo Valentia settore Civile ed Ambientale, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Vibo Valentia.



L'Illustrissimo Giudice Dott. Mario Miele, all'udienza del 21/01/2020, disponeva la nomina del sottoscritto, Ingegnere Paolo De Fina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al **N. 27/2019 R.G.E.I.**, vertente tra **\*\*\*\*omissis\*\*\*\***, creditore procedente, rappresentato dall'Avv. Giuseppe Arcuri, contro **\*\*\*\*omissis\*\*\*\*+2**, debitori, al fine di rispondere alle osservazioni poste dal Procuratore del creditore procedente, Avvocato Giuseppe Arcuri, del 31/10/2019. (Allegato 01).

Si riportano di seguito le richieste di chiarimenti formulate dall'Avv. Arcuri:

"[...] In conclusione si chiede che il CTU voglia chiarire i seguenti punti:

- A. Sanabilità o meno dell'immobile;
- B. Quantificazione degli ipotetici costi per la sanatoria;
- C. Quantificazione dei costi per la variazione della planimetria catastale;
- D. Determinazione del valore di stima dell'immobile esecutato, che deve essere determinato previa "depurazione" dei costi occorrenti per l'eventuale sanatoria;"





## Premessa

Facendo seguito a quanto disposto dall'Illustrissimo Giudice Esecutore, il sottoscritto CTU al fine di poter rispondere alle osservazioni formulate, ha provveduto ad effettuare delle indagini presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio (ex Catasto) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero al fine di reperire tutta la documentazione in atti relativa all'immobile oggetto di pignoramento.

Dalle indagini espletate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, è emerso che l'attuale unità immobiliare deriva dalla fusione e sopraelevazione delle particelle 290 e 291 del foglio 5 del Comune di San Calogero. Nello specifico si è reperita in atti una pratica DOCFA presentata con protocollo VV0094575 in data 14/12/2004, dal Tecnico \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, con dichiarante la \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, proprietaria dell'unità immobiliare ed attuale esecutata.

Attraverso la pratica DOCFA sopracitata venivano contestualmente fuse e sopraelevate le particelle 290 e 291, costituendo l'attuale unità immobiliare composta da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo destinato a sottotetto e stenditoio, nella stessa veniva dichiarato che la fine dei lavori era avvenuta in data 12/10/2002. Con la presentazione della pratica DOCFA veniva inserita l'attuale planimetria catastale.

Dalle indagini espletate è emerso che, anteriormente alla data di presentazione della sopracitata pratica DOCFA, la particella 290 era composta da un piano terra ed un piano primo mentre la particella 291 era composta dal solo piano terra. Non sono state reperite in atti le planimetrie catastali antecedenti alla data di presentazione della pratica DOCFA del 14/12/2004.

Al fine del recupero della documentazione in atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero, il sottoscritto CTU ha provveduto a richiedere la documentazione necessaria depositando presso l'Ufficio del Protocollo del Comune una richiesta in data 10/02/2020 e protocollata in data 11/02/2020 al numero 790. Nella stessa data del deposito della richiesta, lo scrivente CTU veniva ricevuto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, il quale dava la sua disponibilità all'effettuazione di una nuova e più dettagliata ricerca d'archivio provvedendo ad estenderla anche ai nominativi degli altri esecutati (\*\*\*\*omissis\*\*\*\*,) per come da richiesta dello scrivente.

Il sottoscritto provvedeva a recarsi presso l'Ufficio Tecnico Comunale nelle date del 21/02/2020, del 24/02/2020 e del 26/02/2020 al fine del recupero della documentazione richiesta. Il sottoscritto durante le visite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si interfacciava con il responsabile dell'Istruttoria \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, il quale non si dimostrava molto collaborativo, tanto da affermare che non poteva effettuare la ricerca d'archivio in quanto non autorizzato.

A tal proposito si sottolinea che lo stesso nella data del 26/02/2020 provvedeva però a firmare il certificato di destinazione urbanistica, ed i documenti richiesti, in qualità di "Responsabile dell'Istruttoria".

Venivano stilati i verbali di visita e consegna documentazione che il responsabile dell'Istruttoria si rifiutava di firmare. (Allegato 05)

In occasione dell'ultima visita del 26/02/2020, il responsabile dell'Area Tecnica, \*\*\*\*omissis\*\*\*\*, provvedeva ad effettuare alla presenza del sottoscritto la ricerca degli eventuali titoli rilasciati in merito all'immobile oggetto di pignoramento. Per tanto a seguito della ricerca veniva rilasciata la documentazione richiesta in data 10/02/2020 che si allegata alla presente. (Allegato 04)



**C.T.U. Ingegnere Paolo De Fina**  
| via Ipponio, 55 – 89843 – Sant’Onofrio (VV)



Sulla base di quanto attestato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di San Calogero è emerso che nessun titolo edilizio sia mai stato rilasciato o presentato dagli esecutari in relazione all'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Dall'analisi della documentazione reperita, l'unità immobiliare è inserita in un'area che ricade all'interno del vecchio centro urbano, presumibilmente edificata in epoca remota, attualmente ricadente nella zona omogenea "A".

## RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

*Osservazioni poste dall'Avv. Arcuri*

*Osservazione A:*

"[...] Si chiede che il CTU voglia chiarire i seguenti punti:

*A. Sanabilità o meno dell'immobile;"*

L'unità immobiliare è attualmente composta da tre piani fuori terra sia nella porzione riconducibile alla particella 290 e sia nella porzione riconducibile alla particella 291.

L'ultimo piano dell'unità immobiliare è riportata catastalmente come "soffitta" nella porzione identificabile con la particella 290 e "stenditoio" nella porzione identificabile con la particella 291.

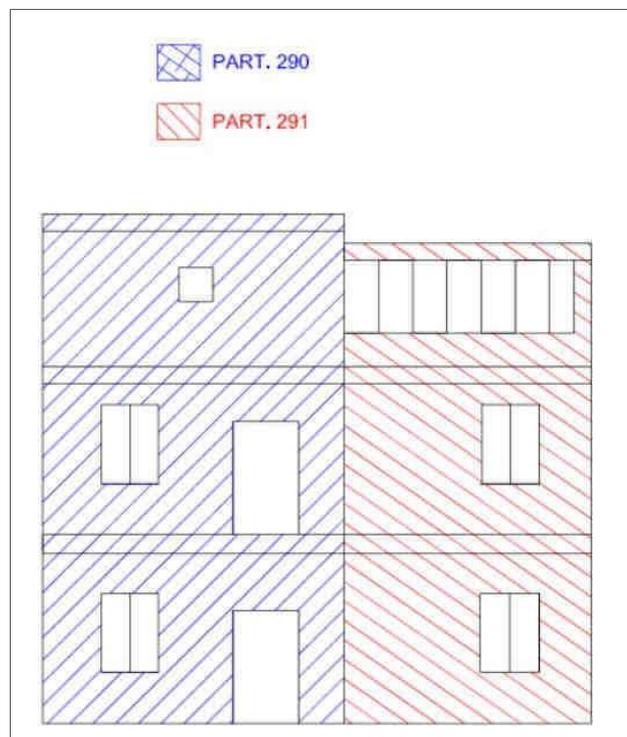


Figura 1. Dislocazione delle particelle componenti l'u.i.



Alla luce delle indagini svolte è emerso che la particella 290 era originariamente composta da due piani fuori terra, mentre la particella 291 era originariamente composta da un solo piano fuori terra.

Per tanto il volume realizzato al piano terzo fuori terra della ex particella 290 ed il volume realizzato al piano secondo fuori terra della ex particella 291 sono da ritenersi abusivi non essendo mai stato rilasciato alcun titolo edilizio per la loro edificazione.

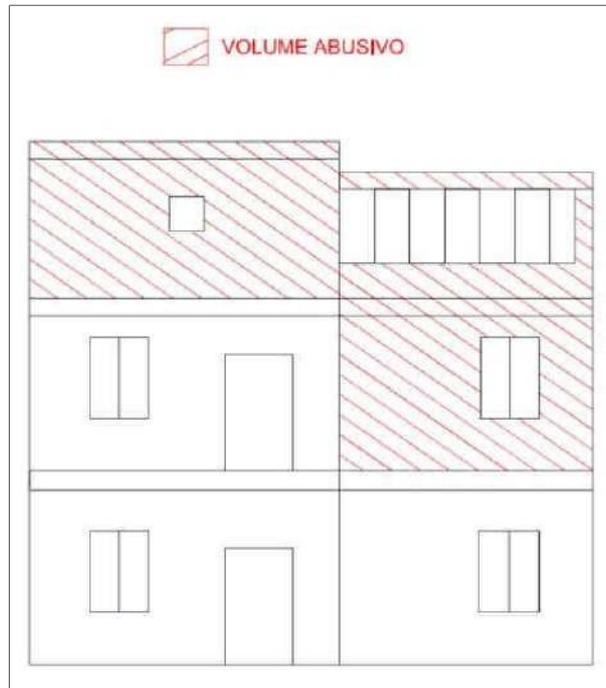


Figura 2. Dettaglio del volume abusivo realizzato

A seguito delle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero è emerso che solo una parte del volume abusivo realizzato sia attualmente sanabile. Sentito il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Calogero, è emerso che le porzioni di volume attualmente sanabili risultano essere:

- Il volume realizzato al secondo piano fuori terra posto sulla porzione ricadente nella particella 291;
- Il volume realizzato al piano terzo fuori terra per la sola porzione occupata dal vano scala e ricadente nella particella 290;

Gli altri volumi realizzati non risultano allo stato sanabili e per tanto dovranno essere demoliti ripristinando lo stato originario dei luoghi.

Va inoltre segnalato che le superfici relative al piano terzo fuori terra potranno essere trasformate a terrazzo calpestabile, espletando la funzione di tetto piano praticabile.

Al fine di identificare in maniera esaustiva i volumi sanabili, si riporta di seguito una rappresentazione grafica degli stessi.



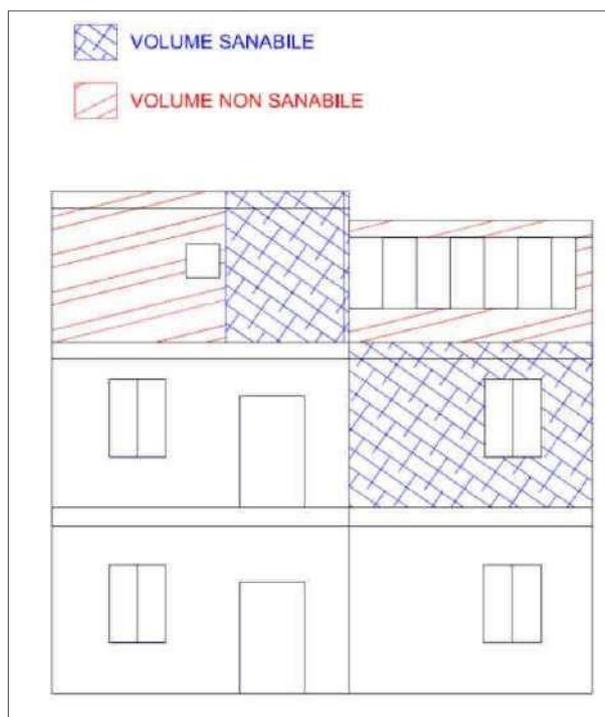


Figura 3. Identificazione dei volumi sanabili e non sanabili

### Procedure per la sanatoria dei volumi sanabili:

Il volume sanabile ricadente nella particella 291, posto al piano secondo fuori terra, può essere sanato attraverso la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria sulla base del DM 1444/1968, che consente l'adeguamento della linea di gronda del fabbricato ricadente sulla particella 291 alla quota di linea di gronda dell'attiguo fabbricato ricadente nella particella 290.

I volumi realizzati e non sanabili, al fine di ripristinare la conformità urbanistica, dovranno necessariamente essere demoliti, mentre la pavimentazione attuale potrà essere trasformata in un terrazzo calpestabile, espletando la funzione di tetto piano praticabile. Per tanto il volume occupato dal vano scala, posto al livello del terzo solaio fuori terra, potrebbe essere sanato in quanto funzionale all'accesso ai terrazzi attraverso la stessa pratica edilizia.

### *Osservazione B:*

"[...] Si chiede che il CTU voglia chiarire i seguenti punti:

*B. Quantificazione degli ipotetici costi per la sanatoria;"*

I costi stimati per la sanatoria sono così suddivisi:

- Diritti di segreteria per la pratica di sanatoria in misura fissa;
- Oneri di urbanizzazione nella misura doppia;
- Costo di costruzione nella misura doppia;



**Diritti di segreteria:** pari ad € 516,00 in misura fissa;

**Oneri di Urbanizzazione:** calcolati nella misura doppia secondo la formula seguente

$$\text{Totale Oneri} = (\text{Abuso}) [\text{mq}] \times (7,26) [\text{€/mq}] \times 2$$

**Costo di costruzione:** calcolati nella misura doppia, su base ridotta, secondo la formula seguente

$$\text{Totale costi di costruzione} = (\text{Abuso}) [\text{mq}] \times (244,80) [\text{€/mq}] \times (20/100) \times (5/100) \times 2$$

Per tanto effettuando i necessari calcoli si può stabilire che il costo complessivo necessario per la sanatoria per le quote dei diritti, degli oneri e del costo di costruzione ammonta ad Euro 2.536,61. Si riporta di seguito la tabella di calcolo:

	valore	mq	h	V= mq*h	Totale	Rid %	Tot rid1	Rid %	tot rid 2	doppio	TOTALE
<b>Diritti</b>	€ 516,00	0	0	0	0	0	0	0	0	no	€ 516,00
<b>Oneri €/mc</b>	€ 7,26	32	3,00	96	€ 696,96	0	0	0	0	€ 1.393,92	€ 1.393,92
<b>Costruz. €/mq</b>	€ 244,80	32	0	0	€ 7833,6	20%	€ 1.566,72	5%	€ 313,3 4	€ 626,69	€ 626,69
<b>TOTALE</b>											€ 2.536,61

Ai costi sopracitati va aggiunto l'importo necessario per le spese tecniche per la presentazione e redazione della sanatoria che viene stimata in Euro 1.000,00.

**Per tanto il costo complessivo per la sanatoria comprensivo di tutti gli oneri e delle spese tecniche ammonta a circa Euro 3.500,00.**

### *Osservazione C:*

"[...] Si chiede che il CTU voglia chiarire i seguenti punti:

C. *Quantificazione dei costi per la variazione della planimetria catastale*

A seguito delle indagini e delle analisi espletate dallo scrivente CTU è emerso che allo stato non si rende attualmente necessario aggiornare la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

Nello specifico, data la necessità di procedere alla presentazione della sanatoria urbanistica, che dovrà avvenire a cura dell'aggiudicatario del bene, e del conseguente ripristino della conformità urbanistica da mettersi in atto anche attraverso la demolizione di parte degli abusi presenti, **l'aggiornamento della planimetria catastale si renderà necessaria successivamente all'espletamento delle lavorazioni previste.**

Il costo stimato al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale può essere stimato in Euro 1.500,00 onnicomprensivo delle spese tecniche e delle spese di istruttoria catastale.



*Osservazione D:*

“[...] Si chiede che il CTU voglia chiarire i seguenti punti:

*D. Determinazione del valore di stima dell’immobile esecutato, che deve essere determinato previa “depurazione” dei costi occorrenti per l’eventuale sanatoria;”*

Costo per la rimozione del materiale pericoloso rinvenuto sull’immobile.

Dall’analisi dello stato dei luoghi e della documentazione in atti nel fascicolo telematico emerge che, sull’immobile oggetto di pignoramento, sia presente una copertura realizzata in lastre di eternit. Per tanto considerato che, al fine del ripristino della conformità urbanistica dell’immobile, si rende necessaria la demolizione della gran parte del piano sottotetto e di conseguenza anche della copertura realizzata in lastre di eternit, il sottoscritto CTU ha provveduto a stimare i costi necessari alla demolizione degli abusi ed allo smaltimento delle lastre in eternit della copertura. Dalle indagini di mercato effettuate il costo per lo smaltimento delle lastre di eternit componenti il tetto si attesti a circa 30,00 €/mq.

Costo per demolizione, smaltimento materiali pericolosi e materiali di risulta.

I costi necessari alle demolizioni, allo smaltimento degli inerti derivanti dalle demolizioni ed allo smaltimento dei materiali pericolosi possono essere complessivamente stimati in Euro 5.000,00 circa.

Determinazione del valore di stima dell’immobile.

Al fine del calcolo del valore di stima dell’immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto CTU ha provveduto a decurtare dal valore di stima, calcolato dal precedente CTU, le spese relative alla pratica di sanatoria necessaria al fine del ripristino della conformità urbanistica, le spese necessarie alle demolizioni degli abusi non sanabili, lo smaltimento degli inerti e dei materiali pericolosi componenti la copertura, secondo il seguente calcolo:

*Valore stima iniziale – Costo sanatoria – Costo variazione catastale – Costo demolizioni e smaltimento = Valore finale*

€ 42.000,00 - € 3.500,00 - € 1.500,00 – € 5.000,00 = € 32.000,00

**Alla luce di quanto fin qui esplicitato, il valore finale dell’immobile oggetto di pignoramento è pari ad Euro 32.000,00.**



Tanto il CTU doveva all’Illustrissimo Giudice al fine dell’espletamento dell’incarico affidatogli, nel ringraziarLa per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Vibo Valentia, lì 29/02/2020

Il consulente tecnico d’ufficio

*Paolo De Fina*

- Firmato Digitalmente -

9



