

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 098/2021**

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

---

GIUDICE:

DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.:

ING. FABIO GIAMMEI

CUSTODE:

AVV. EMANUELA CAPPELLACCI

---

**CHIARIMENTI ALLA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

---



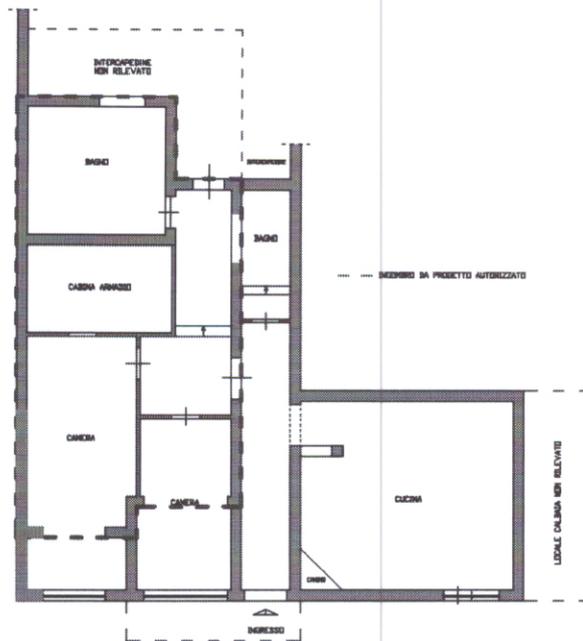
Il sottoscritto CTU ing. Fabio Giammei  
Premesso che:

- in data 23.5.22 ha inviato alle parti una prima bozza di consulenza tecnica, tenendo conto dei termini riferiti all'udienza prevista per il 21.6.22;
- a seguito del rinvio della predetta udienza al 6.12.22, il 4.11.22 ha inviato alle parti una seconda bozza di consulenza tecnica con aggiornamento dei valori del compendio immobiliare;
- come risulta dal relativo verbale, ha precisato all'udienza del 6.12.22:  
*“che la differenza di valore tra la prima e la seconda versione della perizia dipende dall'oscillazione dei prezzi del mercato intercorsi medio tempore e fa rilevare che il costo dei lavori di ripristino di un immobili quasi completamente abusivo sono stati stimati in via forfettaria sulla base della propria esperienza professionale, in quanto la stima esatta dei lavori da effettuare richiederebbe la redazione di un progetto esecutivo, per il quale sarebbe necessario almeno un anno di lavoro”*
- all'udienza del 5.12.23 il G.E. ha onerato il CTU di fornire chiarimenti sulla rilevata situazione di irregolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, invitandolo in particolare a offrire ragguagli sulle motivazioni per cui gli abusi non sono sanabili e a descrivere con maggiore analiticità i costi ritenuti necessari per la demolizione delle opere difformi, assegnando un termine di 60 giorni

fornisce i seguenti chiarimenti:

Come precisato nella relazione, le difformità rilevate sono molteplici. Le principali sono:

il piano seminterrato invece di essere adibito a garage/cantina è stato trasformato in una nuova unità immobiliare autonoma. La superficie in pianta di questa unità immobiliare è molto maggiore rispetto a quella rappresentata nel progetto autorizzato, come descritto nell'allegato A della perizia in atti e di cui si riporta sotto uno stralcio. La linea in blu evidenzia la sagoma del progetto assentito.



La scala interna di collegamento tra il piano S1 e terra è stata eliminata. Il portico è stato chiuso parzialmente per ampliare la superficie delle camere; la scala esterna è stata eliminata e al suo posto è stata realizzata parte dell'abitazione del piano S1. Il garage di cui alla richiesta di concessione (mai ritirata e mai volturata all'attuale proprietario e quindi molto probabilmente nulla) in sanatoria è stato trasformato in parte in una cucina/sala della nuova unità immobiliare. In aderenza a quest'ultima è stata realizzato un locale tecnico.



Risulta realizzato un sottotetto accessibile mediante una scala interna, non previsto nel progetto. Il tetto del progetto assentito era del tipo a quattro falde mentre quello realizzato è del tipo a doppia falda.

La via di accesso al fabbricato è stata realizzata in parte occupando la particella confinante (non oggetto di pignoramento); è stata realizzata una piscina con relativo locale tecnico e opere annesse che insistono in parte sulla particella confinante e senza titolo autorizzativo; i portici non rispettano le prescrizioni. Non risulta realizzato il viale carrabile di accesso a quello che doveva essere il garage.

In merito alle irregolarità rilevate, si deve fare riferimento al progetto depositato presso il competente ufficio comunale ed oggetto di concessione, depositato come allegato H della relazione, insieme alla concessione stessa.

Si ricorda che la concessione prevedeva la costruzione di un fabbricato bifamiliare di 2 piani abitabili e di un piano seminterrato per garage/cantina e che il progetto è stato approvato con modifiche e prescrizioni tra cui: i portici e le verande laterali dovevano essere limitati alla ampiezza massima di ml 2,00 (e non ml 3,30); le intercapedini non dovevano superare l'ampiezza massima di ml 1,50; l'altezza utile del sottotetto non doveva superare la misura di ml. 2,20 massima, in corrispondenza del colmo.

- Le ragioni per le quali le difformità realizzate non sono sanabili sono molteplici. Il piano seminterrato, ampliato e trasformato in una unità abitativa autonoma, non è sanabile perché non si disponeva (e non si dispone) della cubatura necessaria per la sua realizzazione; inoltre non è consentito realizzare dei locali abitabili nei piani interrati. Il lato da cui si accede non è più interrato ma risulta completamente fuori terra. Le opere realizzate a cavallo della particella confinante non sono mai state oggetto di atto autorizzativo e non rispettano i distacchi minimi dai confini e, pertanto, non sono sanabili. Il piano "sottotetto" non è stato autorizzato e la copertura non è congruente con quella del progetto. Tale sottotetto potrebbe non essere sanabile perché le altezze medie ponderali del fabbricato non rispetterebbero le massime consentite.
- Con particolare riferimento al Quesito posto con l'atto di nomina, ovvero "In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia (...) dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n380...", si precisa che gli abusi non sono sanabili ex art. 36 del Testo Unico dell'Edilizia. Difatti Dispositivo dell'art. 36 Testo unico edilizia. Difatti il comma di tale articolo prevede che :'  
*1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, **o in difformità da esso**, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria **se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente** sia al momento della realizzazione dello stesso, sia **al momento della presentazione della domanda.**"* Per quanto sopra, è evidente la mancanza dei requisiti previsti da tale comma, prima di tutto la mancanza di cubatura realizzabile sufficiente per tutte le opere eseguite.
- Come già precisato all'udienza del 5.12.23 il costo dei lavori di ripristino di un immobile quasi completamente abusivo sono stati stimati in via forfettaria sulla base della propria esperienza professionale. La quantità e la qualità delle difformità è tale da rendere impossibile stimare i costi i costi di ripristino/demolizione senza un preventivo progetto esecutivo e senza che questo sia assentito dal competente ufficio tecnico. Anche a seguito di progetto esecutivo rimarrebbero



alcune indeterminazioni nel calcolo dei costi legate alle verifiche da effettuare durante l'esecuzione dei lavori (ad esempio i materiali utilizzati nelle opere abusive, la consistenza delle murature,...)  
Il costo stimato all'epoca può essere suddiviso, in prima approssimazione nelle tre voci principali nel seguente modo:

1. Sistemazione tetto euro 30.000
2. Sistemazione esterno e piscina euro 50.000
3. Sistemazione piano terra 100.000

Tale suddivisione è stata fatta con l'ipotesi che i lavori vengono eseguiti in combinazione, senza cioè dover ricorrere a più progetti/cantieri.

Ladispoli, lì 15 gennaio 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Ing. Fabio Giammei

