

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDIMENTO DI RUOLO GENERALE 1766/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Vincenzo Agosta



Gent.ma Dott.ssa Anna Loredana Ciulla  
Tribunale di Trapani

Oggetto: F.lli Leonardo, Rosario e Giuseppe Cutino snc in liquidazione contro Cutino Federico (R. G. n. 1766/2020)

## RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

### 1. PREMESSA

Nell'udienza del 23/11/2021, presieduta dalla Dott.ssa Anna Loredana Ciulla, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, nato a Erice il 22/09/1978, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Trapani al n. 1456 ed all'albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel Procedimento avente Numero di Ruolo Generale 1766/2020, promosso dalla Società Fratelli Leonardo, Rosario e Giuseppe Cutino s.n.c., in persona del liquidatore Dott. Rosario Candela, e dalla BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti S.p.a., con sede in via Mario Carucci, 131, Roma, in qualità di creditore intervenuto costituito, contro Cutino Federico, nato ad Alcamo il 30/07/1965, C. F. CTNFRC65L30A176F.

Il sottoscritto è stato richiamato come CTU nel presente procedimento a seguito di un precedente incarico come esperto estimatore nell'Esecuzione avente R.G. 195/2017.

Oggetto di tale esecuzione, nonché dell'attuale procedimento, è un appartamento ubicato ad Alcamo, in via per Monte Bonifato, 4, censito al Catasto Urbano al Foglio di mappa n°54, particella 39, sub. 4.

L'appartamento fa parte di un maggior complesso immobiliare composto da due magazzini (al piano terra ed all'ultimo piano) individuati ai sub 1 e 5, oltre tre appartamenti (ai piani primo, secondo e terzo) individuati ai sub 2, 3 e 4.

La relativa relazione di stima fu depositata nel mese di Dicembre 2018. In tale relazione si riportavano le conclusioni sull'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile. In particolare, a tale data l'immobile risultava interamente abusivo ma erano in corso di istruttoria delle richieste di sanatoria da parte dei proprietari di alcune unità immobiliari.

A seguito di richiesta di chiarimenti da parte del Giudice dell'Esecuzione, Dott. Carlo Salvatore Hamel, è stata depositata una prima relazione integrativa il 18/12/2019, nella quale si riportavano le risultanze delle indagini condotte presso l'archivio dell'Ufficio tecnico del Comune di Alcamo a distanza di circa un anno dal deposito della relazione di stima.



Relazione Tecnica d'Ufficio

Allegata a tale relazione vi era una nota del 17/12/2019 del Dirigente dell'Area 2 – Espropri – Abusivismo – Sanatoria, nella quale si indicava che per i sub 2, 3 e 5 (posti rispettivamente al piano primo, secondo e quarto) era stata presentata richiesta di sanatoria (*vedi Allegato 1*). In particolare, per i sub 2 e 3 la richiesta di sanatoria era stata approvata ed era in rilascio la relativa concessione edilizia, mentre per il sub 5 la richiesta era ancora in fase di istruttoria.

Nella medesima nota si indicava, infine, che l'immobile nella sua interezza non era stato acquisito al patrimonio comunale né era stata emessa ingiunzione alla demolizione.

Il sottoscritto CTU è stato, quindi, nuovamente richiamato nell'ambito dell'attuale procedimento al fine di relazionare *“in ordine alla natura dell'abuso e riferisca se lo stesso possa essere sanato a cura dell'eventuale aggiudicatario”*, relazione che è stata depositata in data 07/03/2022.

In tale relazione, il sottoscritto concludeva osservando che:

- sull'unità immobiliare in oggetto non è possibile applicare le disposizioni della Legge n. 269/2003, ultima normativa nazionale concernente il condono edilizio, richiamato dall'art. 32, essendo decorso il termine ultimo per la presentazione della richiesta;
- non è possibile applicare le disposizioni dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 poiché l'immobile nel suo stato attuale non è conforme alle prescrizioni del Piano Regolatore del Comune di Alcamo relativamente alla zona in cui sorge l'immobile medesimo;
- non è possibile procedere con la demolizione dell'unità immobiliare in oggetto, né spontaneamente né per intervento del Comune, poiché la demolizione arrecherebbe pregiudizio statico alle rimanenti parti dell'immobile la cui leicità è ad oggi consolidata dalle concessioni edilizie in sanatoria;
- permane la possibilità che l'unità immobiliare sia acquisita tra i beni del Comune, come stabilito dall'art. 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001,
- rimane la possibilità per il dirigente o il responsabile del competente ufficio del Comune di Alcamo, di applicare una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di produzione, come indicato nell'art. 34 del citato D.P.R. 380/2001.

A seguito del deposito di tale relazione, il sottoscritto è stato nuovamente richiamato a relazionare sulle note presentate dal creditore procedente per tramite del proprio legale difensore.

In particolare, sono stati posti al sottoscritto i seguenti quesiti:

- relazionare sulla eventuale divisibilità in natura dell'immobile e predisporre nell'eventualità un progetto di divisione;
- procedere alla stima dell'immobile tenendo conto delle osservazioni formulate dal creditore e applichi al valore la decurtazione relativa alla sanzione amministrativa ex art. 34 DPR



380/2001 e ad ogni altro costo e/o onere connesso all'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

## 2. RISPOSTA AI QUESITI PERITALI

### ***2.1 Relazionare sulla eventuale divisibilità in natura dell'immobile e predisporre nell'eventualità un progetto di divisione***

Al fine di rispondere al presente quesito, si ritiene utile fare una piccola premessa.

Per quanto già relazionato in precedenza, sull'unità immobiliare in oggetto non si possono applicare le disposizioni del condono edilizio di cui alla Legge n. 269/2003, né si può procedere con la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 poiché non sussiste la doppia conformità edilizia sull'immobile (oggi ed alla data di realizzazione dell'immobile).

Quindi, l'unità immobiliare, ad oggi, non può essere oggetto di sanatoria.

Malgrado sia fisicamente possibile procedere con la divisione dell'appartamento in due unità immobiliari, essendo dotata di due accessi indipendenti, ciò non può essere di fatto realizzato.

Infatti, al fine di procedere con la divisione in due unità, ciascuna deve essere dotata di almeno un servizio igienico, una cucina ed una camera da letto. Per fare ciò, si devono eseguire dei lavori edili per realizzare, tra l'altro, una seconda cucina, riconfigurare la posizione dei due bagni esistenti e realizzare delle tramezzature interne che dividano le due unità immobiliari. Tali lavori, unitamente alla richiesta di frazionamento, prevedono la presentazione di una SCIA al competente Ufficio Tecnico del Comune di Alcamo, a nome dell'attuale proprietario e con un progetto a firma di un tecnico abilitato. Ma tale attività non può essere condotta poiché ciò prevede la regolarità edilizia dell'immobile, circostanza che come detto non può essere, ad oggi, perseguita.

### ***2.2 Procedere alla stima dell'immobile tenendo conto delle osservazioni formulate dal creditore e applichi al valore la decurtazione relativa alla sanzione amministrativa ex art. 34 DPR 380/2001 e ad ogni altro costo e/o onere connesso all'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile***

In sede di presentazione di proprie note, il creditore procedente per tramite del suo legale difensore, ritiene che la stima condotta dal sottoscrittore nel corso della Esecuzione Immobiliare avente R.G. 195/2017 sia errata poiché è stato "attribuito lo stesso valore a metro quadrato all'appartamento



Relazione Tecnica d'Ufficio

*ed alla veranda e, dall'altro, non ha tenuto in considerazione la circostanza che, anche alla luce di quanto rappresentato nella relazione depositata in data 7 marzo 2022, dal valore attribuito all'immobile avrebbe dovuto, comunque, essere decurtato l'importo della sanzione amministrativa ex art. 34 DPR 380/2001 nonché ogni altro costo e/o onere connesso all'eventuale regolarizzazione urbanistica dell'immobile."*

Al fine di rispondere al quesito si riporta di seguito la tabella estratta dalla relazione di stima redatta dal sottoscritto con il calcolo della superficie commerciale dell'immobile.

<b>CONSISTENZA</b>						
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	227,35 mq	254,00 mq	1,00	254,00 mq	2,80 m	terzo
Veranda	154,00 mq	154,00 mq	0,95	146,30 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>400,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>400,30 mq</b>		

**I beni non sono comodamente divisibili in natura.**

Figura 1 – Tabella estratta dalla Perizia di stima – Esecuzione Immobiliare R.G. 195/2017

In tale tabella ai fini del calcolo della superficie convenzionale, moltiplicata successivamente per il valore al metro quadro per giungere al valore dell'immobile, si introduce un "Coefficiente di ragguglio".

Tale coefficiente è così definito nel "Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (vedi Allegato 2):

*COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO: coefficiente che omogeneizza la superficie (netta o lorda) delle pertinenze a quella dell'u.i.u.. Va inserito, in relazione ad ogni pertinenza.*

Di seguito si riporta, inoltre, un estratto del suddetto manuale in cui si chiarisce l'importanza ed il perché si ricorre all'uso di tali coefficienti nella esecuzione di stime immobiliari. In particolare, il manuale sottolinea che "uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile" e che "**Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.**"



Relazione Tecnica d'Ufficio

Nella redazione della perizia di stima il sottoscritto ha, pertanto, operato correttamente in accordo a quanto riportato nel suddetto manuale attribuendo un coefficiente pari a 0,95 alla veranda scoperta, ragguagliando così le superfici, e quindi corretta risulta essere la stima dell'immobile.

Si vuol fare notare che in calce alla suddetta tabella, il sottoscritto evidenziava già in tale sede che l'immobile non **“era comodamente divisibile.”**

Per quanto riguarda la seconda parte del quesito, e cioè l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001, alla data della redazione della perizia di stima risultavano ancora in corso di istruttoria le richieste di sanatoria delle altre unità immobiliari. Pertanto, a tale data era ancora esecutiva l'ordinanza di demolizione da parte del Sindaco pro tempore del Comune di Alcamo allegata al verbale di accertamento dei vigili urbani del 23/12/1980.

Non si era, quindi, decorsi nell'applicazione del succitato articolo di legge che prevede al comma 2:

*“Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire”.*

Il succitato comma 2 può essere oggi applicato essendo la rimanente parte dell'edificio dotata di concessione edilizia in sanatoria e poiché la demolizione del piano intermedio arrecherebbe pregiudizio statico al resto dell'immobile.

La norma indica anche le modalità secondo le quali calcolare la sanzione, e cioè l'applicazione della Legge 392/78 ai suoi artt. 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

Art. 13: Superficie convenzionale:  $254 + 154 * 0,25 = 292,50$  mq

Art. 14: Costo base per la regione Sicilia: 225.000 lire/mq  $\approx$  116,20 euro/mq

Art. 16: Tipologia: Immobile di categoria catastale A3 = 1,05

Art. 17: Classe demografica: il comune di Alcamo secondo i dati ISTAT 2017 presenta una popolazione di 45.371 a cui corrisponde un coefficiente pari a 0,90

Art. 18: Ubicazione: 1 per la zona edificata periferica

Art. 19: Livello di piano: 1 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano

Art. 20: Vetustà: l'immobile risulta definito da circa 38 anni a cui corrisponde un coefficiente moltiplicativo pari a 0,235

Art. 21: Stato di conservazione e manutenzione: 0,80 per condizioni mediocri

Si perviene, in ultima analisi, al seguente valore:

$CP = 292,50 * 116,20 * 1,05 * 0,90 * 1 * 1 * 0,235 = 7548$  euro



Si ritiene utile ricordare che:

- Il valore calcolato è una sanzione, che non regolarizza in alcun modo le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, così come sancito anche da sentenza della Corte di Cassazione n. 19538/2010;
- Con sentenza n. 5550 del 12/11/2014 del Consiglio di Stato si stabilisce che *“In assenza di indicazioni testuali o sistematiche in senso contrario, i soggetti tenuti alla corresponsione della sanzione pecuniaria alternativa di cui al comma 2 dell'art. 34, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (“Testo unico in materia di edilizia”) devono coincidere con quelli che sarebbero tenuti “principaliter” all’adozione delle misure di carattere demolitivo/restitutorio di cui al precedente comma 1”* dello stesso articolo di legge.

Infine, si vuole sottolineare che gli articoli di legge a cui si è fatto riferimento per il calcolo della sanzione, che si ricorda **deve essere decisa ed applicata dal dirigente o il responsabile del competente ufficio del Comune di Alcamo**, sono stati abrogati dalla Legge n. 431/98.

### 3. CONCLUSIONI

Tenuto conto di quanto trattato nelle pagine precedenti, si può concludere che:

- l'unità immobiliare, ad oggi, non può essere oggetto di sanatoria e, pertanto, non si può procedere con la presentazione di una SCIA a firma dell'attuale proprietario e con un progetto redatto da un tecnico abilitato per la divisione dell'immobile poiché ciò prevede la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto;
- la stima condotta dal sottoscritto nella Esecuzione Immobiliare avente R.G. 195/2017 è corretta poiché le superfici sono state ragguagliate mediante opportuni coefficienti come indicato anche dall'Agenzia delle Entrate;
- la sanzione pecuniaria calcolata secondo quanto previsto dall'art. 34 del D.P.R. 380/2001 ammonta a circa 7548 euro, la cui applicazione è competenza del dirigente o il responsabile del competente ufficio del Comune di Alcamo e in nessun modo la sua applicazione ed il relativo pagamento regolarizzerebbe l'immobile;
  - permane unicamente la possibilità dell'applicazione dell'art. 31, comma 3 del D.P.R. 380/2001 che prevede l'acquisizione dell'unità immobiliare tra i beni del Comune non potendo procedere né con la sanatoria né con la sua demolizione.

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Trapani, 22/08/2022



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vincenzo Agosta



### **ELENCO DEGLI ALLEGATI**

Allegato 1 – Nota del 17/12/2019 del Dirigente dell'Area 2 – Espropri – Abusivismo–Sanatoria

Allegato 2 – Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare

