

TRIBUNALE DI CATANZARO

Processo esecutivo immobiliare n. 36/08 Reg. Esec.

promosso da

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA**

contro

■■■■■■■■■■

CONSULENZA TECNICA

RELAZIONE

(supplemento - 3)

Catanzaro, 15 novembre 2021

Il C.T.U.
Ing. Filippo Mauro



TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCESSO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 36/08 Reg. Esec. Imm.

promosso da

**AGENZIA NAZIONALE PER L'ATTRAZIONE DEGLI
INVESTIMENTI E SVILUPPO D'IMPRESA**

contro



* * *

RELAZIONE SUPPLEMENTO n. 3

Con ordinanza del 12 maggio 2020, il sottoscritto, nella sua qualità di esperto nonché di custode, riceveva l'incarico di integrare la relazione di stima alla luce delle opere abusive e dei costi necessari per la sanatoria ovvero la rimessione previa verifica dell'esito del procedimento di fiscalizzazione avviato su istanza della proprietaria esecutata del 18.10.2018.

PREMESSA

Le verifiche urbanistiche condotte con le precedenti c.t.u. hanno evidenziato l'esistenza di alcuni corpi di fabbrica realizzati senza la necessaria autorizzazione e altri, invece, realizzati in difformità alle autorizzazioni concesse.

I fabbricati che sono risultati difformi sono un capannone (indicato con la lettera A) ed un fabbricato (indicato con la lettera B). Le difformità riscontrate per i due corpi di fabbrica consistono nel ricadere, in parte, oltre la linea di confine del lotto edificatorio. (All. n. 1)



Infatti, dal rilievo eseguito è risultato che il capannone (A) ricade oltre la linea di confine di circa 30,00 m verso EST, e il fabbricato di circa 4,00 m verso NORD.

Mentre le costruzioni completamente abusive e ricadenti nel lotto edificatorio del complesso aziendale [REDACTED] sono: una sopraelevazione di due piani del fabbricato individuato con la lettera C e la realizzazione di due corpi aggiunti (ampliamento) posti sui lati OVEST ed EST del fabbricato stesso ed una legnaia (indicata con la lettera D).

Nelle more del presente procedimento le costruzioni abusive sono state interessate da un ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione Comune di Sorbo San Basile.

A seguito di esso la legnaia è stata demolita mentre per la sopraelevazione ed i due corpi aggiunti non si è ancora provveduto.

RISPOSTA AL QUESITO

A seguito dell'ordine di demolizione da parte dell'Amministrazione Comunale di Sorbo San Basile, la parte esecutata ha inoltrato istanza di fiscalizzazione alla stessa Amministrazione e ricorso al TAR della Calabria per l'annullamento e/o disapplicazione dell'ordinanza di demolizione.

La richiesta di fiscalizzazione è stata rigettata (All. n. 2) da parte del Comune in quanto non applicabile secondo ex art. 34 del D.P.R. 380/2001. Mentre, per quanto riguarda il ricorso al TAR della Calabria per l'annullamento e/o disapplicazione dell'ordine di demolizione è stato dallo stesso Tribunale Amministrativo dichiarato ritento con decreto n. 80/2020 Reg. Prov. Pres. (All. n. 3)



In definitiva, per quanto detto sopra, si ha che per la sopraelevazione dei due piani e dei due corpi adiacenti è da prevedere la demolizione. Mentre, per le difformità dovute allo sconfinamento dei due corpi di fabbrica su terreno di proprietà di terzi è da considerare l'istituto dell'accessione invertita. Per l'istituto dell'usucapione è da tenere conto che si è prossimi alla scadenza dei 20 anni.

COSTO DELL'ACCESSIONE INVERTITA

Per valutare il costo dell'accessione invertita dell'area di proprietà di terzi occupata dai due corpi di fabbrica, si è tenuto conto di una superficie che comprendesse, oltre quella effettivamente occupata dai fabbricati, anche di quella parte necessaria per il rispetto dei parametri urbanistici e cioè la distanza dai confini che in questo caso deve essere di 5,00 m (All. n. 4).

Quindi è risultata che la superficie dell'area da asservire, indicata nell'allegata planimetria di rilievo con il colore verde è:

Area da asservire per il capannone (A)	m ²	5.037,10
Area da asservire per il fabbricato (B)	m ²	<u>3.212,34</u>
Totale	m ²	<u>8.249,44</u>

Considerando che il prezzo più probabile di mercato per tale fondo è di circa 5,00 €/m² si ha, secondo l'art. 938 del codice civile (il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni):

$$V_{\text{terreno}} = S_{\text{terreno}} \times 5,00 \times 2 = 82.494,40 \text{ euro}$$

che può arrotondarsi a **82.000,00 euro**



COSTO DELLE DEMOLIZIONI

Il costo delle demolizioni è stato ottenuto redigendo un computo metrico e stima relativo alle demolizioni di tutte le opere realizzate senza autorizzazione.

A ciascuna quantità risultante dalle misure effettuate sul posto si sono applicati i prezzi regionali (quelli vigenti alla data dell'incarico sono del 2017) determinando il costo complessivo che è risultato, si veda computo metrico e stima allegato (All. n. 5) di 604.008,23 euro oltre I.V.A.

* * *

La presente relazione è stata trasmessa alle parti in data 15/11/2021 come richiesto dal Sig. Giudice (All. n. 6) e non sono pervenute al sottoscritto deduzioni in merito.

Catanzaro, 15 novembre 2021

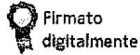
IL C.T.U.

Ing. Filippo Mauro



N. 01540/2018 REG.RIC.

Pubblicato il 11/03/2020

N. 00080/2020 REG.PROV.PRES.
N. 01540/2018 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A
Tribunale Amministrativo Regionale per la Calabria
(Sezione Seconda)

Il Presidente

ha pronunciato il presente

DECRETO

sul ricorso numero di registro generale 1540 del 2018, proposto da

██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████ con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso il suo studio in ██████████
██████████

contro

Comune di Sorbo San Basile, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato ██████████ con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza di demolizione emessa dal Comune di Sorbo San Basile a carico della ██████████ n. 13/2018 R.G., Prot. n. 1545 del 31.07.2018, notificata in data 01.08.2018 con la quale si ingiungeva alla sig.ra ██████████ nella sua qualità di Amministratore Unico, Legale Rappresentante della ██████████

di demolire a proprie cure e spese, entro il termine di 90 giorni dalla notifica del provvedimento, le opere realizzate abusivamente meglio descritte nel corpo dello stesso.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'art. 81 cod. proc. amm.;

Considerato che il ricorso risulta depositato il giorno 23 novembre 2018;

Considerato che nel termine annuale previsto dall'art. 81, co. 1, cod. proc. amm. non è stata presentata istanza di fissazione di udienza e che il ricorso è da ritenersi perento ai sensi dell'art. 81 cod. proc. amm..

P.Q.M.

Dichiara perento il ricorso indicato in epigrafe.

Spese compensate.

La Segreteria darà comunicazione del presente decreto alle parti costituite. Ai sensi dell'art. 85, co. 3, cod. proc. amm., nel termine di 60 giorni dalla comunicazione ciascuna delle parti costituite può proporre opposizione al Collegio, con atto notificato a tutte le parti.

Così deciso in Catanzaro il giorno 11 marzo 2020.

Il Presidente



IL SEGRETARIO



Prot. n.129 del 16/01/2019

Vs. Rif.to n. _____ del 18/10/2018

OGGETTO:	Istanza di Fiscalizzazione ai sensi dell'art. 234, comma 2 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. manufatti abusivi di cui all' Ordinanza di demolizione n. 13/2018. Comunicazione di diniego.
-----------------	---

Identificativo pratica

2228/2018 (da citare in tutti gli atti)



Al Custode Giudiziario
 Ing. Filippo MAURO
 88100 – CATANZARO
 Pec filippo.mauro@ingpec.eu

Vista l'istanza di fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001, e s.m.i. relativa al manufatto edilizio realizzato abusivamente in località Difisula identificato in Catasto al Foglio 28 particella 30 ed oggetto di ordinanza di demolizione n. 13/2018 del 31/07/2018, prot. n. 1545;

Vista la nota n. 2269 del 14/11/2018 con la quale si dava formale avvio all'istruttoria dell'istanza presentata;

Vista la nota n. 2659 del 31/12/2018, con la quale, ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 bis della Legge 241/1990 e s.m.i., si è comunicato la conclusione del procedimento preannunciando l'emissione del provvedimento negativo all'accoglimento dell'istanza di fiscalizzazione (ex art. 34 del D.P.R. 380/2001) per i motivi di seguito riportati:

- L'istanza presentata si limita alla sola richiesta e non è corredata da alcuna documentazione tecnica a supporto della stessa a dimostrazione dell'impossibilità di esercitare l'intervento demolitorio. In particolare non risulta essere presentata la relazione del Consulente Tecnico di Parte citata nell'istanza;
- Dalle verifiche effettuate da parte di questo Ufficio Tecnico comunale, prima di emettere il provvedimento sanzionatorio, si è accertato che è tecnicamente possibile eseguire la demolizione delle opere abusive senza creare pregiudizio alla sottostante opera realizzata conformemente ai titoli edilizi a suo tempo assentiti;
- Essendo l'area sulla quale sono state realizzate le opere abusive, sottoposta ai vincoli di tutela ambientale di cui all'art. 142 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 e rilevato che l'abuso edilizio

contestato riguarda un manufatto che ha comportato sia un aumento di volume che di superficie, non risulta applicabile la cosiddetta "sanatoria ambientale" ovvero non perseguibile l'accertamento di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 167 del predetto D. Lgs. 42/2004;

Vista la nota datata 03/01/2019 acquisita agli atti dell'Ente in pari data con prot. n. 03/2019, contenente le deduzioni di parte alle osservazioni contenute nella comunicazione del Comune n. 2659 del 31/12/2018;

Esaminata la documentazione contenuta nella predetta nota datata 03/01/2019, consistente in relazione di consulenza extragiudiziale a firma dell'Ing. Ernesto D'Onofrio;

Preso atto che, se pur carente di elaborati grafici e tecnici, la consulenza stragiudiziale a firma dell'Ing. D'Onofrio, riporta succintamente alla conclusione della materiale impossibilità della demolizione delle opere realizzate abusivamente ed in particolare asserisce che: *"Per quanto attiene alla struttura adibita a deposito e costituita da una struttura mista in calcestruzzo armato, muratura in pietrame e travi in legno, il sottoscritto ritiene che in relazione al posizionamento dell'immobile, alla tecnica costruttiva adottata, ai materiali usati, è tecnicamente impossibile procedere alla sua demolizione. Infatti, un intervento demolitorio potrebbe arrecare pregiudizio di natura statica ai manufatti adiacenti regolarmente assentiti, soprattutto in eventualità di azione sismica alterante i parametri geotecnici dei terreni. In tal modo risulterebbe pregiudicata la riutilizzazione anche delle parti strutturali attualmente utilizzabili per essere in regola con la normativa e permessi."*

Rilevato che la predetta consulenza stragiudiziale di fatto si concentra sulla presunta interferenza che l'azione demolitoria delle opere realizzate abusivamente vada a incidere su dei *"...manufatti adiacenti regolarmente assentiti,...."*

Orbene, preliminarmente va precisato che l'istanza di fiscalizzazione presentata è rivolta alle opere abusive ricadenti sull'immobile identificato nel N.C.E.U. al foglio 28 particella 30, vale a dire le opere descritte al punto 3 lettera c) dell'ordinanza di demolizione n. 13/2018 consistenti in:

- Ampliamento corpo centrale di forma regolare disposto su due livelli
 - Piano terra sup. circa 195,00 mq. per una altezza di piano di mt. 3,20;
 - Piano primo sup. circa 195,00 mq. per un'altezza alla gronda di mt. 3,00 e al colmo di mt. 4,50

Ne deriva, che l'azione demolitoria delle opere abusive poste al piano terra e piano primo dell'immobile riportato al foglio 28 particella 30, inciderebbero sulla stabilità di altrettanti manufatti, anch'essi abusivi, posti in adiacenza, meglio descritti nella loro forma e consistenza al punto 3 lettere a) e b) dell'ordinanza di demolizione n. 13/2018.

Pertanto è da ritenersi impropria e non veritiera l'affermata circostanza che l'azione demolitoria delle opere realizzate abusivamente vada a incidere su dei *"...manufatti adiacenti regolarmente assentiti,...."*

Rilevato che gli elementi contenuti nella nota datata 03/01/2019 di controdeduzione, nulla di diverso e/o di nuovo hanno apportato a quanto già lo scrivente ufficio fosse a conoscenza;

Confermato pertanto che l'istanza di fiscalizzazione (ex art. 34 del D.P.R. 380/2001) per le opere realizzate abusivamente insistenti sull'immobile riportato nel N.C.E. U. al foglio 28 particella 30, per le ragioni sopraindicate, non può trovare accoglimento;

Visti

- il regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente regolamento edilizio;
- gli strumenti urbanistici vigenti;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

DISPONE

il **DINIEGO** della richiesta di fiscalizzazione (ex art. 34 del D.P.R. 380/2001) relativa alle opere realizzate abusivamente insistenti sull'immobile riportato nel N.C.E. U. al foglio 28 particella 30.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio, secondo le modalità di cui alla L. 6 dicembre 1971, n. 1034, come successivamente modificata ed integrata, nel termine perentorio di giorni sessanta dal ricevimento dell'atto, oppure alternativamente è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1099, nel termine perentorio di 120 giorni

Distinti saluti

Il Responsabile del Settore
Fratto Geom. Rosario



COMUNE DI SORBO SAN BASILE
(PROV. DI CATANZARO)

NOTIFICA N° 599

L'anno duemila PICIANNOVE, addì 23
del mese di GENNAIO alle ore 12,05 io sottoscritto
Messo Comunale ho notificato copia della presente al
Sig. [REDACTED] Consegnandola
in mani di [REDACTED]
Il Messo Notificatore [REDACTED]



TIBUNALE DI CATANZARO
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Lavori di demolizione delle opere abusive

COMMITTENTE:

Data, 15/11/2021

IL TECNICO
C.T.U. Ing. Filippo Mauro

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO					263,68		13'159,63
	Piano Terra	2	10,00	0,20	4,000	16,00		
		2	8,85	0,20	4,000	14,16		
	SOMMANO mc					293,84	217,58	63'933,71
4 PR.R.0240.3 0.c	Taglio a sezione obbligata di conglomerati di qualsiasi forma e spessore, eseguito con qualunque mezzo Di calcestruzzo armato PIANO SECONDO corpo 1 - travi		33,68	0,44	0,550	8,15		
			8,85	0,44	0,550	2,14		
			27,59	0,44	0,550	6,68		
			7,40	0,44	0,550	1,79		
			5,57	0,44	0,550	1,35		
	corpo 2 - pilastri	4	0,30	0,30	2,400	0,86		
		2	0,30	0,40	2,400	0,58		
	Parziale mc					21,55		
	PIANO PRIMO corpo 1 - pilastri - travi	9	0,65	0,40	2,400	5,62		
			33,58	0,44	0,550	8,13		
			8,85	0,44	0,550	2,14		
			27,59	0,44	0,550	6,68		
			7,40	0,44	0,550	1,79		
			5,57	0,44	0,550	1,35		
	corpo 2 - pilastri	3	0,30	0,30	2,400	0,65		
		2	0,30	0,40	2,400	0,58		
			0,30	0,35	2,400	0,25		
	- travi	2	5,58	0,30	0,600	2,01		
		2	8,85	0,30	0,600	3,19		
	Parziale mc					32,39		
	SOMMANO mc					53,94	595,10	32'099,69
5 PR.R.0240.5 0.c	Taglio a sezione obbligata di solai misti di laterizi o blocchi di altro materiale e conglomerato cementizio armato Per spessore da 34,1 a 40 cm corpo 1 - solaio piano secondo - solaio piano primo corpo 2 - solaio piano 1				89,320	89,32		
					91,440	91,44		
					61,350	61,35		
	SOMMANO mq					242,11	36,78	8'904,81
6 PR.R.0240.3 0.f	Taglio a sezione obbligata di conglomerati di qualsiasi forma e spessore, eseguito con qualunque mezzo Di cemento armato interrato - quantità a stima				100,000	100,00		
	SOMMANO mc					100,00	546,69	54'669,00
7 PR.R.0270.2 0.a	Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicin ... orditura portante e il calo in basso Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati - corpo 1 - corpo 2				189,440	189,44		
					27,430	27,43		
					29,100	29,10		
					49,000	49,00		
					9,760	9,76		
					6,680	6,68		
	SOMMANO mq					311,41	11,93	3'715,12
	A RIPIORTARE							176'481,96

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							176'481,96
8 PR.R.0270.3 0.a	Smontaggio della grossa armatura in legno di solaio compreso la ferramenta, la smuratura delle strutture stesse, la cernita degli elementi riutilizzabili e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso Smontaggio della grossa armatura in legno di solaio Corpo 1 - travi D = 30 cm - travi D = 20 cm Corpo 2 - travi D = 30 cm - travi D = 25 cm	11 13 4 4	11,90 11,90 7,83 7,83		0,071 0,031 0,071 0,049	9,29 4,80 2,22 1,53		
	SOMMANO mc					17,84	53,04	946,23
9 PR.R.0210.1 0.a	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza compreso tiro, puntelli, ponti di servizio, schermature ed inoltre ogni o ... esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati con strutture verticali in legno, muratura e ferro, vuoto per pieno Capannone lato EST - l.u. 16,70 + 10,00		26,70 10,00	90,00 10,00	7,000 7,000	16'821,00 700,00		
	SOMMANO mc					17'521,00	12,78	223'918,38
10 PR.R.02140. 10.a	Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 q, di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. per trasporti fino a 10 km - corpi 1 e 2 - capannone lato EST				689,890 631,920	689,89 631,92		
	SOMMANO mc					1'321,81	7,72	10'204,37
11 PR.R.02140. 10.b	Trasporto a rifiuto con autocarri, con portata superiore a 50 q, di materiale proveniente da lavori di demolizione compreso lo scarico del materiale ed esclusi gli eventuali oneri di discarica autorizzata. per ogni cinque km in più oltre i primi 10 - corpi 1 e 2 - capannone lato EST	8 8			689,890 631,920	5'519,12 5'055,36		
	SOMMANO mc					10'574,48	3,86	40'817,49
12 PR.E.0160.1 0.h	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi pe ... ll'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Calcestruzzi cementizi armati CER 17.01.01. - corpi 1 e 2 - capannone lato EST	2'500 2'500			250,780 220,800	626'950,00 552'000,00		
	SOMMANO kg					1'178 950,00	0,06	70'737,00
13 PR.E.0160.1 0.1	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi pe ... ltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04. - corpi 1 e 2 - capannone lato EST	2'700 270			293,840 2'055,600	793'368,00 555'012,00		
	SOMMANO kg					1'348 380,00	0,06	80'902,80
	Parziale LAVORI A MISURA euro							604'008,23
	TOTALE euro							604'008,23
	A RIPORTARE							604'008,23

COMMITTENTE:

SOVRAPPOSIZIONE DEL RILIEVO CON ELABORAZIONE DEI LIBRETTI PRESENTI IN AGENZIA DEL TERRITORIO

All. n. 1

PF03/0220/SORBO SAN BASILE

PF06/0220/SORBO SAN BASILE

PF08/0280/SORBO SAN BASILE

PF07/0280/SORBO SAN BASILE



- LEGENDA
- FLANIMETRIA DI RILIEVO
 - FRAZIONAMENTO NR. 191430/1999

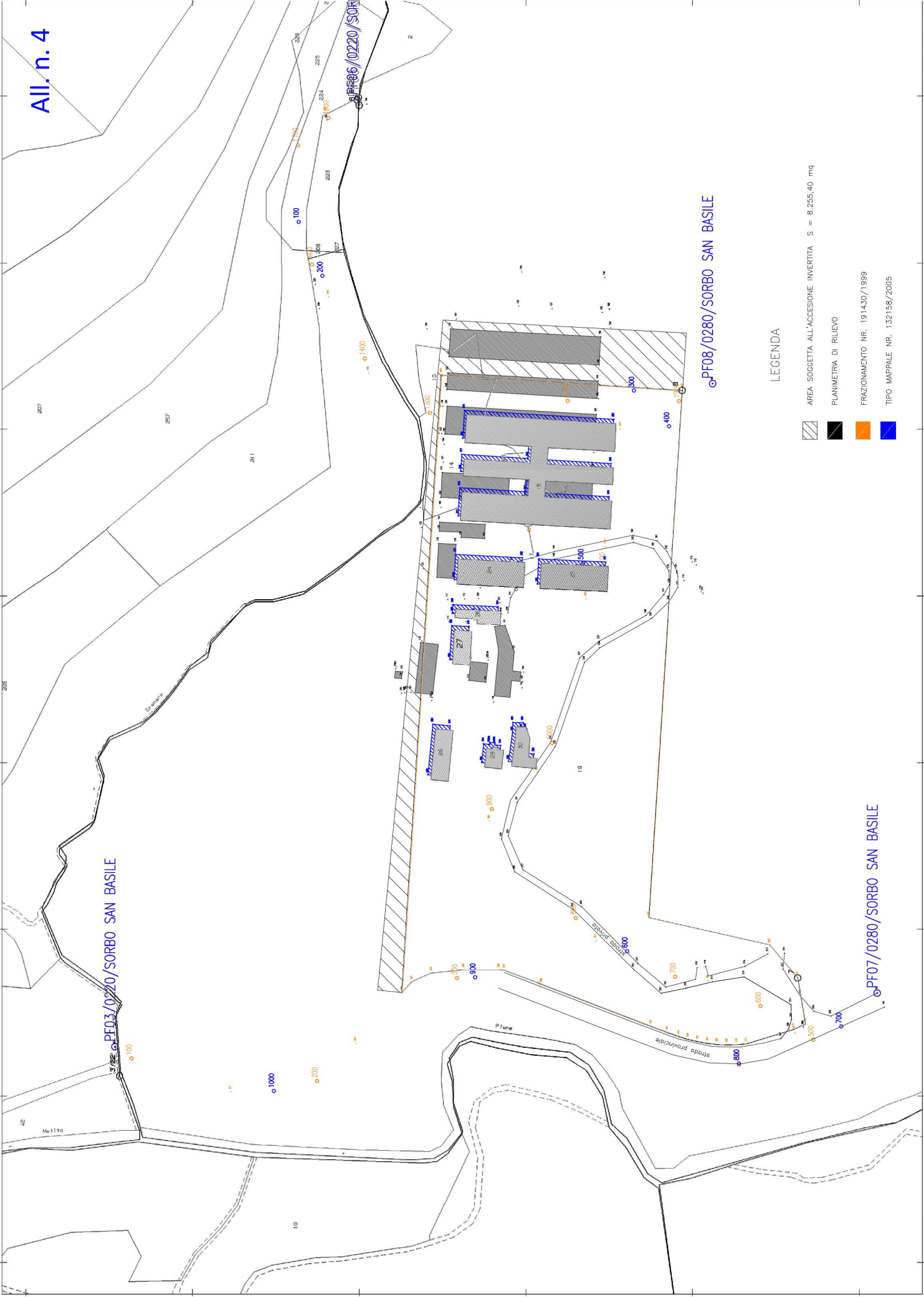


All. n. 4

9-Dic-2015 16:55:20
Prot. n. 1282012/2015

Scala originale: 1:2000
Dimensione cartacee: 776.000 X 552.000
Eltri

Comune: SORBO SAN BASILE
Foglio: 28



PF03/0220/SORBO SAN BASILE

PF06/0220/SORBO SAN BASILE

PF08/0280/SORBO SAN BASILE

PF07/0280/SORBO SAN BASILE

LEGENDA

-  AREA SOGGETTA ALL'ACCESSIONE INVERTITA S = 8.255,40 mq
-  PLANIMETRIA DI RILIEVO
-  FRAZIONAMENTO NR. 191430/1999
-  TIPO MAPPALE NR. 132158/2005