

TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 81/12 R.Es.

PROMOSSA da **Italfondario S.P.A.**

Nei confronti di

RELAZIONE INTEGRATIVA

IL C.T.U.
Ing. Francesco Rupolo



Premesso

- che il sottoscritto ha redatto la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine indicata;
- che ,su richiesta del G.E. Dott. Sergio Malgeri si rende necessario redigere una **relazione integrativa** al fine di chiarire se la sanatoria dei singoli lotti predisposti nella relazione del 20/11/2014 possa avvenire autonomamente o ,invece,debba avvenire mediante iter relativo a tutte le unità del fabbricato in modo unitario.

Tanto premesso

Il sottoscritto ,nel seguito,espone i chiarimenti richiesti:

Innanzitutto,a rettifica di quanto riportato nella relazione alla pag. 8,si precisa che ,le domande di Condono Edilizio presentate al Comune di Marina di Gioiosa Jonica per la sanatoria dell'immobile oggetto di esecuzione sono due:

- la prima presentata dalla signora _____ in data 28/11/86 con la quale è stata chiesta la sanatoria per l'appartamento posto al piano terra comprensivo di 4 vani e 4 accessori di cui, parte di questi ultimi ,ubicati sul lastrico solare.La richiesta è stata acquisita al protocollo comunale al n.° 010060 - n.° progressivo 0508272902/1;
- la seconda presentata dalla signora _____ (figlia di _____) pure in data 28/11/86 con la quale è stata chiesta la sanatoria per l'appartamento posto al piano primo composto da 6 vani e 4 accessori ,di cui una parte collocati sul lastrico di copertura .Questa richiesta porta il n.° di protocollo 010060 e n.° progressivo 0508272902/2;

Entrambe le richieste sono state fatte ai sensi della legge 47/85.

Quanto sopra emerge da una ulteriore indagine all'Ufficio Tecnico Comunale e da quanto dichiarato dal nuovo responsabile del medesimo Ufficio con apposita nota del 26.02.2016 prot. n.° 3085 allegata alla presente.



Più in dettaglio dall'interpretazione che se fa delle domande di condono, le parti di immobile afferenti ad ognuna delle due richieste possono essere così individuate:

- per la richiesta di sanatoria di _____ : Unità immobiliare a piano terra di cui al fg. 10 part. 524 **sub 7** con i seguenti accessori: locale ufficio al 2° piano di cui al fg. 10 part. 524 **sub 8** (sui disegni allegati al condono detto locale inizialmente era adibito a ripostiglio), autorimessa di cui al fg. 10 part. 524 **sub 4** con annesso vano caldaia e ripostiglio, portico a piano terra e parte del lastrico solare;
- per la richiesta di _____ : unità immobiliare al primo piano di cui al fg 10 part. 524 **Sub 5**, con i seguenti accessori: ripostiglio al 2° piano, veranda coperta, balcone e parte del lastrico solare.

Detto questo, il sottoscritto, concorda pienamente, con quanto dichiarato dallo stesso responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale nel dire che, la **procedura di sanatoria può avvenire autonomamente rispetto alle domande presentate**.

Questo significa che, per ogni richiesta di sanatoria, può essere rilasciato un Permesso di Costruire che comprenda tutte le parti di immobile inserite nella richiesta medesima e per le quali l'iter della sanatoria avviene in modo unitario e autonomo.

Nel nostro caso, due richieste e due **permessi di costruire** distinti e separati quindi, ottenuti con procedure anche autonome.

Ai fini della stima tutto questo si traduce nel fatto che, i lotti previsti in relazione in numero di quattro, anziché confluire nell'unico valore di stima di € 305.452,00 (v. relazione pag. 21-Tab. 3) per come esposto, formeranno due valori ognuno afferente ad una richiesta di sanatoria che comprenderà i valori di tutte le parti di immobile in essa comprese.



Nel seguito ,facendo riferimento alla stima riportata in relazione che qui si intende espressamente richiamata , vengono determinati detti valori.

La tabella della stima dei 4 lotti riportata in relazione (Tab. 3 pag. 21) stralciando la parte che qui no interessa è la seguente:

SUB	destinazione						VALORE FINALE UNITA' IMMOBILIA RI	IN CIFRA TONDA	
4	autorimessa	Richiesta condono						€ 30.177,78	€ 30.178,00
5	alloggio piano primo	Richiesta condono						€ 148.272,01	€ 148.270,00
7	alloggio piano terra	Richiesta condono						€ 97.909,17	€ 97.910,00
8	vano ufficio	Richiesta condono						€ 29.093,96	€ 29.094,00
							€ 305.452,91	€ 305.452,00	

Da questa si ricavano i due valori di stima degli immobili interessati per ognuna delle richieste

	Parte di immobile di cui si chiede sanatoria	Valore
VALORE DI STIMA AFFERENTE ALLA RICHIESTA DI	fg 10 part.524 sub 4	€ 30.178,00
	fg 10 part.524 sub 7	€ 97.910,00
	fg 10 part.524 sub 8	€ 29.094,00
	TOTALE	€ 157.182,00
VALORE DI STIMA AFFERENTE ALLA RICHIESTA DI		
	fg 10 part.524 sub 5	€ 148.270,00
	TOTALE	€ 148.270,00
TOTALE VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE		€ 305.452,00

Riepilogando :

Valore degli immobili di cui alla richiesta di sanatoria

Di € **157.182,00**



Valore degli immobili di cui alla richiesta di sanatoria
Di € **148.270,00**

Si precisa infine che, pur essendo possibili due iter procedurali indipendenti per ottenere il Permesso di Costruire delle due richieste di sanatoria ,è necessario che a monte siano acquisiti **L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** ai sensi della D.Lgs. 24/2004 e il **CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA** preventivamente depositato presso la Regione Calabria - Dipartimento Infrastruttura ,LL.PP.(ex Genio Civile) , anche nel caso in cui si dovesse chiedere il rilascio di un solo Permesso di Costruire.

Inoltre nei due valori come sopra determinati sono compresi le parti comuni dell'edificio (corte,lastrico solare,vano scale ecc.) per come da tabella di ripartizione riportata in relazione.

Il sottoscritto,tanto doveva ,resta a disposizione per eventuali chiarimenti e rassegna la presente relazione integrativa.

Siderno li 04/03/2016

Il C.T.U.

Ing. Francesco Rupolo

