

Tribunale di Benevento
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Marte SPV S.r.l. ed altri**

contro:

nelle procedure riunite

N° Gen. Rep. **52/2013**

N° Gen. Rep. **80/2013**

N° Gen. Rep. **13/2020**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa Antonietta CUBELLI**

INTEGRAZIONE
AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 – Terreni e fabbricato

Esperto alla stima: geom. Marco Fasulo
Codice fiscale: FSLMRC74R03A783V
Email: studiotecnicofasulo@gmail.com
Pec: studiotecnicofasulo@pec.it

RELAZIONE DELL'ESPERTO ALLA STIMA

1. – PREMESSA

La presente relazione viene redatta in riscontro all'ordinanza dell'Ill.mo G.E. del 03 giugno c.a. in cui, di riscontro alla nota del professionista delegato, si chiede di *“trattandosi di fabbricato interamente abusivo, che sia stimato il valore del terreno e da questo detratto il costo necessario per l'abbattimento del manufatto non assentito e non sanabile”*.

Oggetto della relazione sono, quindi, i beni staggiti oggetto delle procedure esecutive riunite n.ri 52/2013 – 80/2013 e 13/2020 che consistono in un fabbricato adibito a civile abitazione e terreni circostanti.

2. – IDENTIFICAZIONE DEI BENI

• TERRENI

N.C.T. AL FOGLIO 58 P.LLE 1164 – 1165 – 1166 – 1169 – 1171 – 1172 – 1174 – 1374

• FABBRICATI

N.C.E.U. AL FOGLIO 58 P.LLE 1162 – 1163 – 1167 – 1173

Si precisa che:

- A. le valutazioni delle particelle terreni 1164 – 1165 – 1166 – 1169 e fabbricati 1162 – 1163 – 1167 sono visibili nella perizia di stima (e relativa integrazione) redatta dall'arch. Paola D'Onofrio nell'anno 2014;
- B. Le valutazioni delle particelle terreni 1171 – 1172 – 1174 – 1374 e fabbricati 1173 sono visibili nella relazione redatta dal sottoscritto nel 2023.

L'insieme dei beni staggiti producono un lotto composto da un corpo di fabbrica e dei terreni che circondano l'immobile stesso.

3. DESCRIZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

In relazione ai beni indicati alla lettera A il sottoscritto reputa opportuno esprimere le proprie osservazioni, in dissenso con quanto dichiarato dall'arch. D'Onofrio, al fine di fornire una oggettiva valutazione complessiva dei beni staggiti.

Nella perizia di stima dell'arch. D'Onofrio venivano evidenziati degli abusi che, in riscontro alla Concessione Edilizia n. 4836 del 23 luglio 1996 (allegato 1), vengono reputati non sanabili e di seguito vengono sintetizzati:

- Diversa localizzazione dell'immobile all'interno del lotto;
- Incremento di volumetria e cambio destinazione d'uso rispetto al progetto autorizzato;
- Difformità nella realizzazione della copertura (sottotetto non abitabile).

A parere dello scrivente, che conferma le difformità suddette, rilevato che il sopracitato titolo abilitativo consentiva la realizzazione di un fabbricato in Zona agricola E3 composto dai seguenti volumi: mc. 227 circa da destinare ad abitazione e mc. 544 circa da destinare a pertinenze, gli abusi risultano parziali, conformi sia alla normativa edilizia vigente sia al momento della realizzazione degli stessi (art. 36-bis D.P.R. 380/01) e, soprattutto, riferite ad un Titolo Edilizio regolarmente acquisito e, quindi, parzialmente sanabili.

Per gli immobili indicati alla lettera B, si rimanda alla relazione redatta dal sottoscritto che si allega alla presente (allegato N. 3)

4. SANABILITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Le difformità riscontrate, quindi, risultano sanabili con opportuna richiesta di “permesso di costruire in sanatoria” in cui:

1. Viene riportata la esatta ubicazione dell'immobile da cui risulta, sia prima che dopo, comunque posto all'interno del lotto di terreno di proprietà dell'esecutato;
2. Con l'applicazione dell'art. 124 del Piano Urbanistico Comunale attualmente vigente, con cui, nelle zone E3 come nella fattispecie, viene consentito un incremento della Superficie Utile Lorda pari al 20% di quella esistente, si riesce a sanare parte dell'aumento della volumetria riscontrato – vedi Allegato 2;
3. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire). Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il recente Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, convertito in legge 105/2024), inoltre, ha introdotto significative modifiche riguardanti il permesso di costruire in sanatoria, rendendo più agevole la regolarizzazione delle difformità edilizie.

Una delle innovazioni più rilevanti è il già citato superamento del requisito della doppia conformità in caso di parziali difformità o variazioni essenziali, che fino ad ora richiedeva il rispetto simultaneo delle normative vigenti sia al momento di realizzazione dell'opera sia al momento della domanda di sanatoria. Ora, per le difformità parziali, è sufficiente dimostrare la conformità urbanistica attuale e quella edilizia al momento della realizzazione (art. 36-bis D.P.R. 380/01).

In questi casi, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario possono richiedere allo Sportello Unico dell'edilizia, il permesso di costruire in sanatoria che dovrà essere accompagnato da una dichiarazione di un tecnico abilitato che attesti la necessaria conformità. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione necessaria per lo stato legittimo (art. 9-bis, comma 1-bis, D.P.R. 380/01) o, qualora non sia possibile accertarla, mediante dichiarazione del tecnico interessato.

Per gli immobili situati in zona sismica (escluse le zone a bassa sismicità), si applicano le procedure previste per la dichiarazione sulle tolleranze costruttive: l'attestazione di conformità alle Norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione dell'intervento è funzionale all'acquisizione dell'autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico regionale, o per l'esercizio delle modalità di controllo per gli interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza.

Il decreto ha anche modificato le sanzioni per l'ottenimento del permesso con importo pari al doppio del contributo di costruzione, incrementato del 20% per interventi parzialmente difformi.

Infine, è stata introdotta la cosiddetta sanatoria condizionata, dove il Comune può richiedere l'esecuzione di interventi per rendere l'opera conforme alle normative vigenti prima di concedere il permesso in sanatoria.

In virtù di quanto sopra riportato saranno, quindi, oggetto di sanatoria:

1. La esatta ubicazione del manufatto all'interno del lotto di proprietà;
2. La regolarizzazione parziale degli ampliamenti eseguiti rispetto a quelli autorizzati (si allega planimetria con la individuazione degli ambienti sanabili – Allegato 2);
3. La regolarizzazione delle destinazioni d'uso degli immobili (adeguandoli alla destinazione consentita) e delle difformità riscontrate per la realizzazione della copertura.

5. COSTI DI PROGETTAZIONE, OBLAZIONI ED ELIMINAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Di seguito sono riportati i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate:

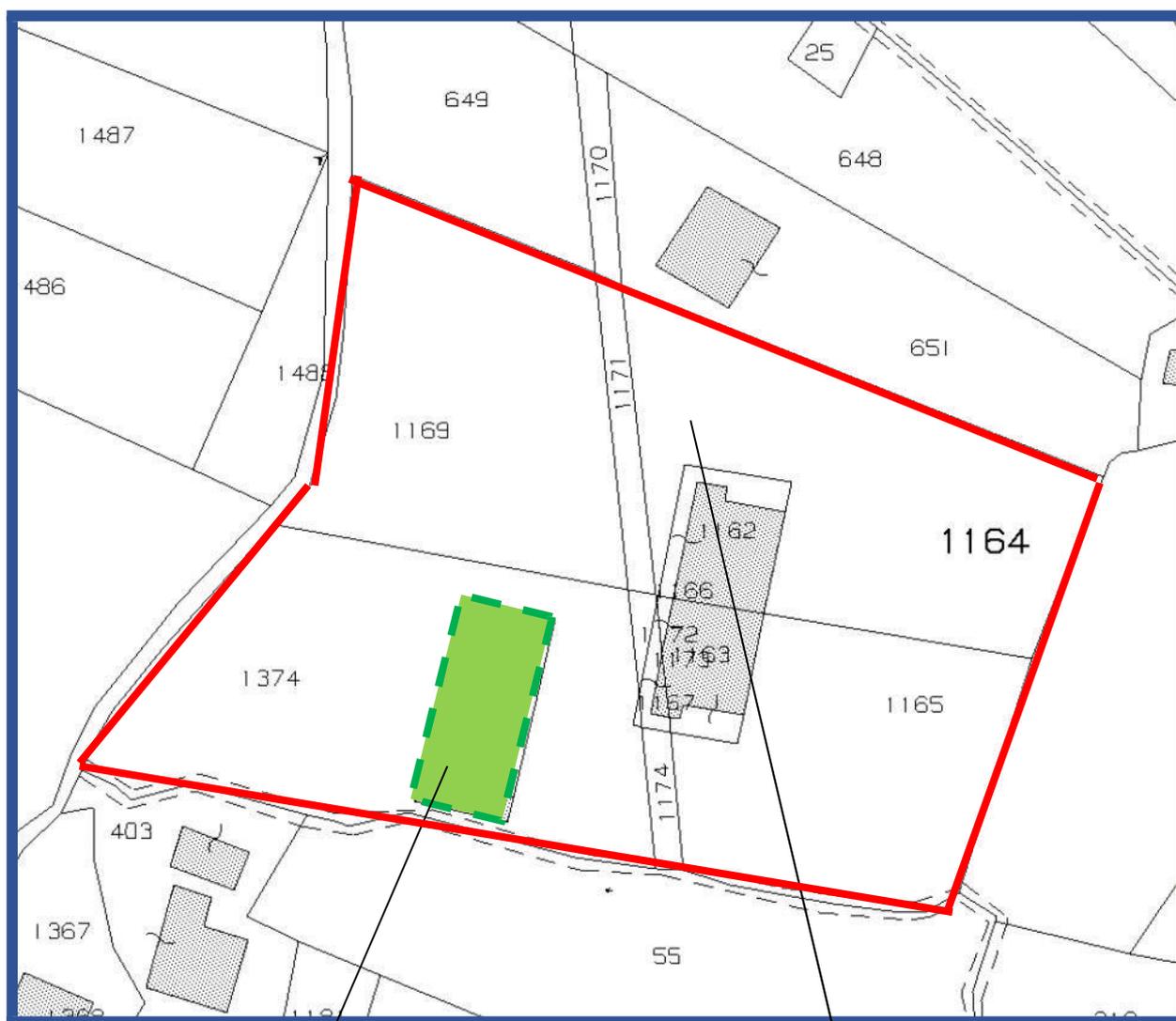
Redazione pratica edilizia, versamento degli oneri urbanistici ed obblazioni previste dalla norma.	€ 15.500,00
Opere edili di demolizione – rimozione delle opere non sanabili	€ 13.600,00
TOTALE COSTI PER ELIMINAZIONE DIFFORMITA'	€ 29.100,00

6. VALUTAZIONE DEL LOTTO

In merito alla descrizione dei beni ed ai criteri di stima adottati, si rimanda ai rapporti di valutazione (allegati alla presente) precedentemente redatti.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 58C ON INDICAZIONE DEL LOTTO

STAGGITO



P.LLA 1373
IMMOBILE NON OGGETTO DELLA
PROCEDURA

LOTTO DEI BENI STAGGITI

Riguardo la perizia dell'arch. D'Onofrio (Allegato n. 4), redatta nel 2014, il sottoscritto ritiene di mantenere la valutazione stabilita, tenendo conto che la variazione dei prezzi delle case è stata sostanzialmente nulla sia nel brevissimo periodo (tra il 2022 e 2023) che nel lungo, ovvero negli ultimi dieci anni.

Certamente il dato più interessante tra i tanti forniti dall'Istat è quest'ultimo: *se paragoniamo il valore degli immobili nell'estate 2023 a quello dell'estate del 2013 la differenza positiva è solo dello 0,18%*. È questo l'effetto di dieci anni caratterizzati da una ripresa economica seguita dall'emergenza Covid e infine dalla maggiore inflazione dagli anni '80. Dieci anni in cui la crisi demografica, che nel mercato immobiliare ha un peso determinante, ha accelerato e ha cominciato a produrre i propri effetti.

In virtù di quanto suddetto, si riportano i seguenti valori:

Identificazione dei beni staggiati	Quota	Valore
Fabbricato (p.lle 1162-1163-1167-1173)	1/1	€ 270.210,85
Terreni (p.lle 1164-1165-1166-1169-1171-1172-1174-1374)	1/1	€ 71.172,82
Totale valore Lotto Unico		€ 341.383,67
A detrarre costi per regolarizzazione difformità		-€ 29.100,00
<u>PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</u>		<u>€ 312.283,67</u>

4. – RIEPILOGO

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO€ 312.283,67

Ritenendo di aver risposto al quesito formulato dell'Ill.mo Giudice, lo scrivente rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benevento, 22/11/2024

L'ESPERTOSTIMATORE
geom. Marco Fasulo

7

studiotecnicofasulo@pec.it

Rampa Porta Rufina civ. 2 - BENEVENTO • Tel 0824 272680 Cell 366.4188960
Cod. Fisc. FSL MRC 74R03 A783V • Part. IVA 01 447 620 624
studiotecnicofasulo@ gmail. com

ALLEGATI:

- ALLEGATO N. 1 - Concessione Edilizia n. 4836 del 273/07/1996.
- ALLEGATO N. 2 - Grafici con indicazioni dei manufatti autorizzati, sanabili e non sanabili.
- ALLEGATO N. 3 – Calcolo delle volumetrie.
- ALLEGATO N. 4 – Relazione di stima del sottoscritto.
- ALLEGATO N. 5 – Relazione di stima arch. D’Onofrio.