

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

CAUSA N.R.G.E.I. 63/2017



La conoscenza è uno strumento straordinariamente potente per raggiungere il benessere.

**EcoHouse** studio  
servizi per l'ingegneria

Ing. Mario Cesareo  
Via Alimena n°40  
87046 Montalto Uffugo (CS)  
PEC: [ing.mariocesareo@pec.it](mailto:ing.mariocesareo@pec.it)  
MAIL: [ing.mariocesareo@live.it](mailto:ing.mariocesareo@live.it)  
CELL: +39 339 50 84 717

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.R.G.E.I. 63/2017**

GIUDICE:

Dott. Maurizio Pancaro

Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mario Cesareo

Collaboratori al CTU

Ing. Alessandra Comisso

COD. LAVORO

EH040/2017

ELABORATO:

Relazione di Perizia  
Tecnica d'Ufficio  
Integrazione quesiti n. 8 e 14

TAVOLA N°

**CTU**

DATA:

Giugno 2019

SCALA:

-

## Sommario

1. Premessa .....	2
2. Risposta al quesito n. 8 .....	3
3. Risposta al quesito n. 14 .....	14

## 1. Premessa

---

Il sottoscritto Ing. Mario Cesareo, con studio in Montalto Uffugo alla Via Alimena n. 40, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza, al numero 5293 dal 14.04.2010, in qualità di tecnico incaricato dal Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa [REDACTED], giusta nomina del 27.02.2018, redige la presente INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nell'ambito del procedura esecutiva immobiliare iscritta al N.R.G.E. 217/2017 vertente tra [REDACTED] e la società [REDACTED] in liquidazione, avente ad oggetto il pignoramento di *n. 3 fabbricati più il terreno di pertinenza*, tutti siti nel Comune di Marano Principato (CS) e figuranti in Catasto Urbano al **Foglio di Mappa 5, Particella 189, Subalterni 2, 3, 4.**

Durante l'udienza del 2 aprile 2019, lo scrivente espone al Giudice per l'Esecuzione, Dott.ssa [REDACTED], le problematiche riscontrate circa la possibilità di esprimere un giudizio in merito alla sanabilità delle difformità riscontrate sul complesso immobiliare e nascenti dalla circostanza che, il complesso immobiliare oggetto di perizia risulta costituito da quattro immobili, tutti assentiti con lo stesso titolo abilitativo e di cui solo tre oggetto della presente procedura. Lo scrivente fa, quindi, rilevare al Giudice che, un qualunque giudizio non può prescindere dalla conoscenza dello stato dei luoghi del quarto immobile che allo stato attuale risulta essere ubicato su una diversa particella e occupato da persone che vi abitano stabilmente.

Quale conseguenza di quanto esposto, essendo necessario rispondere compiutamente al quesito sulla sanabilità degli immobili, il Giudice chiede allo scrivente di tentare di acquisire il consenso degli occupanti dell'immobile non oggetto di procedura, per un sopralluogo al suo interno in modo da potere avere un quadro chiaro e completo della situazione urbanistica ed edilizia dell'intero complesso.

In data 7 Aprile 2019, lo scrivente, con l'ausilio del delegato alla vendita, Avv. [REDACTED], avendo acquisito il consenso degli occupanti, effettua un sopralluogo nell'immobile adibito ad abitazione che non fa parte della procedura ed esegue un rilievo geometrico.

## 2. Risposta al quesito n. 8

---

8) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Prima di entrare in merito delle normative inerenti la sanabilità di immobili soggetti a procedure di esecuzione immobiliare, si richiamano i concetti di “*abuso edilizio*”, “*sanatoria*” e “*condono edilizio*”:

*Abuso edilizio*: è un illecito (anche penale) che consiste nel realizzare un intervento edilizio in assenza di un titolo edilizio o in difformità da esso oppure ancora senza dichiarazione di inizio attività.

*Sanatoria*: è la legittimazione di uno stato di cose irregolari. Nel settore dell'edilizia riguarda i casi in cui una costruzione, realizzata senza la dovuta autorizzazione amministrativa, ottiene una

*concessione a posteriori. In questo caso la sanatoria è subordinata alla circostanza che l'opera sia comunque conforme agli strumenti urbanistici vigenti sia al momento della sua costruzione, sia al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità).*

*Condono edilizio: è un procedimento che consente la regolarizzazione amministrativa degli illeciti edilizi e l'estinzione dei reati penali connessi a tale attività illecita.*

Ciò premesso, si ricorda che l'ordinamento legislativo italiano all'art. 46, comma 5, consente al creditore di vendere e all'aggiudicatario di acquistare, in sede esecutiva concorsuale o individuale, un immobile che presenti abusi in tutto o in parte. Tale disposizione rappresenta una deroga a quanto previsto dallo stesso D.P.R. 380/2001, che, in generale, vieta gli atti di trasferimento di immobili realizzati senza concessione edilizia (ritenuti abusivi), statuendo che gli atti sono nulli e non possono essere stipulati, ove dagli stessi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria.

Il divieto di trasferire immobili che presentino, in tutto o in parte, abusi, non si applica, quindi, alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria.

La verifica della presenza degli abusi e della sanabilità degli stessi, come indicato nel presente QUESITO N. 8, è compito del consulente tecnico d'ufficio che deve verificare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative nonché l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, il consulente tecnico deve descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e segnalare se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, quinto comma del DPR 6 giugno 2001 n.380, e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985 n. 47. Inoltre, in caso di opere abusive, il CTU deve indicare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380.

Per chiarezza si riportano anche i testi degli articoli delle normative citate:

Art. 46 del D.P.R. 380/2001: “Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985”

Comma 5: “Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

Art. 40 della L. 47/85 – L. 724/94 e L. 323/03: “[...] Nella ipotesi in cui l’immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall’atto di trasferimento dell’immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della presente legge [...]”.

Art. 36 del D.P.R. 380/2001: “Accertamento di conformità”

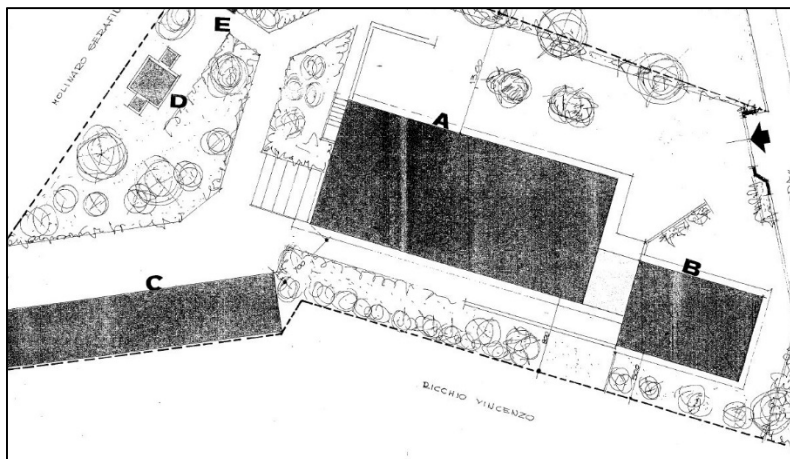
Comma 1: “In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ... il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”

Detto in sintesi un abuso edilizio può essere sanato se:

- a) l’abuso rientra nelle prescrizioni della doppia conformità urbanistica di cui all’art. 36 del D.P.R. 380/2001;
- b) l’abuso, facente parte di un immobile soggetto a procedura di esecuzione immobiliare, è compiuto entro il 31 marzo 2003, rispetta i limiti stabiliti nella L. 47/85 e le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all’entrata in vigore della legge sul condono.

Dallo studio della documentazione estratta in copia presso l’UTC di Marano Principato è emerso che il progetto cui fare riferimento per il controllo della regolarità urbanistica è quello relativo alla

**Licenza di Costruire in variante n. 24 bis del 18.07/1973.** Lo studio degli elaborati grafici ha messo inoltre in luce che le planimetrie contenute in detto progetto sono corrispondenti a quelle censuarie reperite presso l’Agenzia del Territorio. Pertanto le difformità riscontrate durante le operazioni peritali sono le medesime già descritte nel paragrafo 5.2 in relazione alle incongruenze catastali. Nel seguito per ciascun subalterno si riportano le difformità riscontrate.



*Fig. 16 – Planimetria generale – Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973*

#### *Analisi del subalterno 2 - Stalla*

Il subalterno 2 identifica l’immobile adibito a stalla, il quale all’interno del progetto è identificato con la lettera “C”. Secondo le indicazioni progettuali esso ha le caratteristiche riportate nelle figure che seguono:

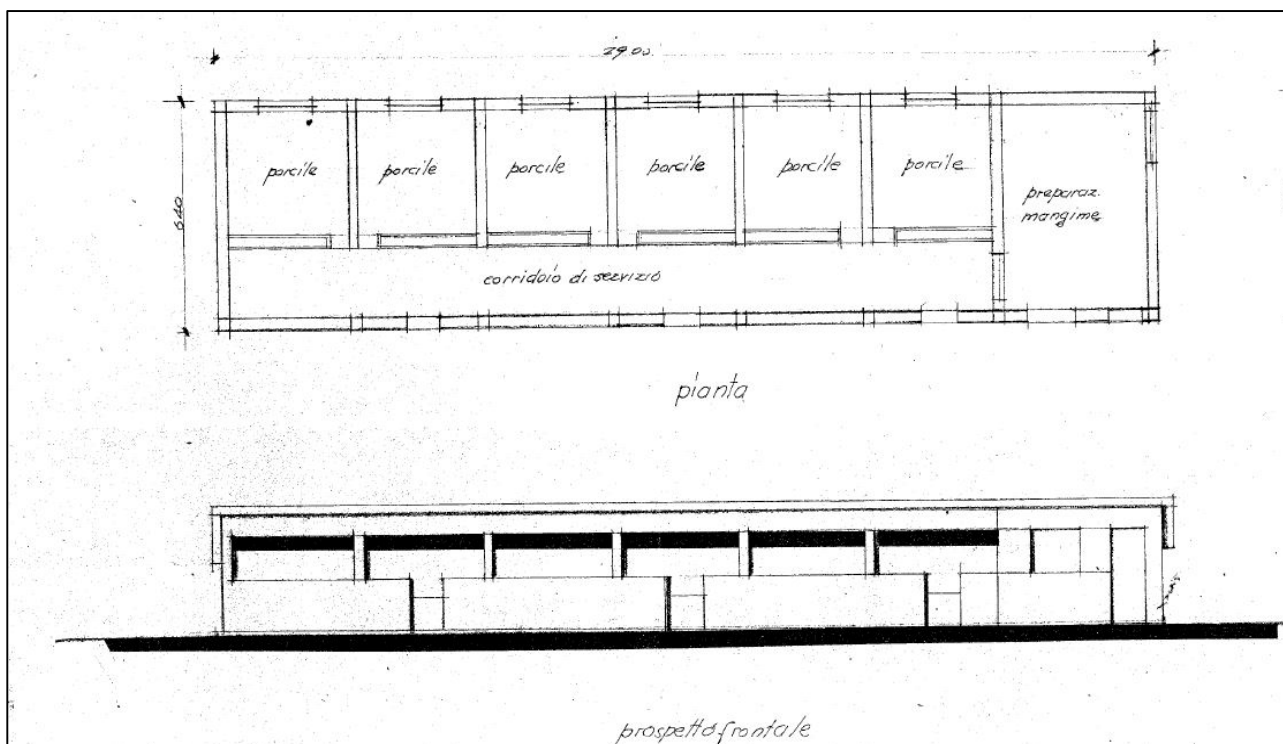


Fig. 18 – Planimetria e prospetto frontale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

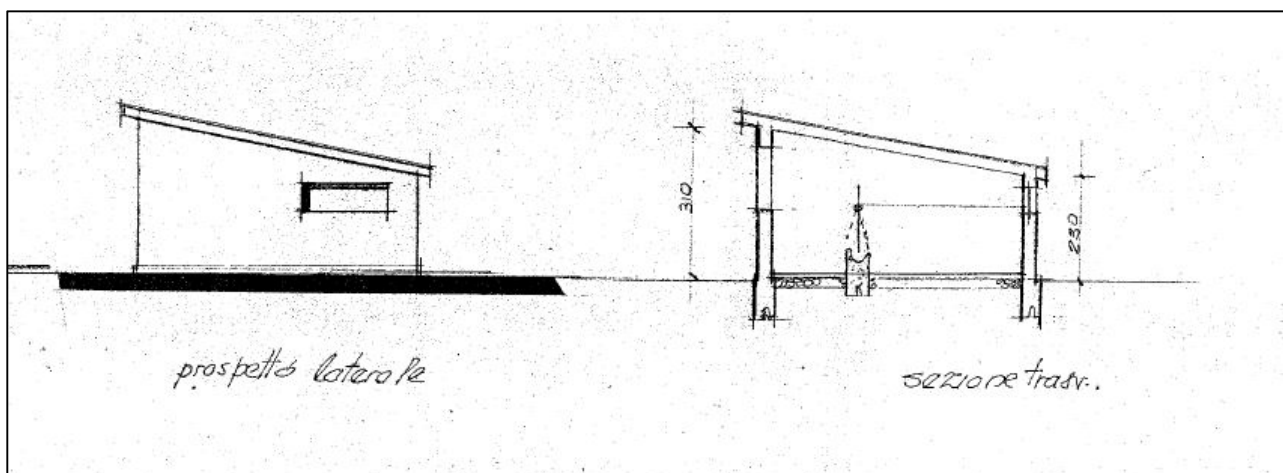
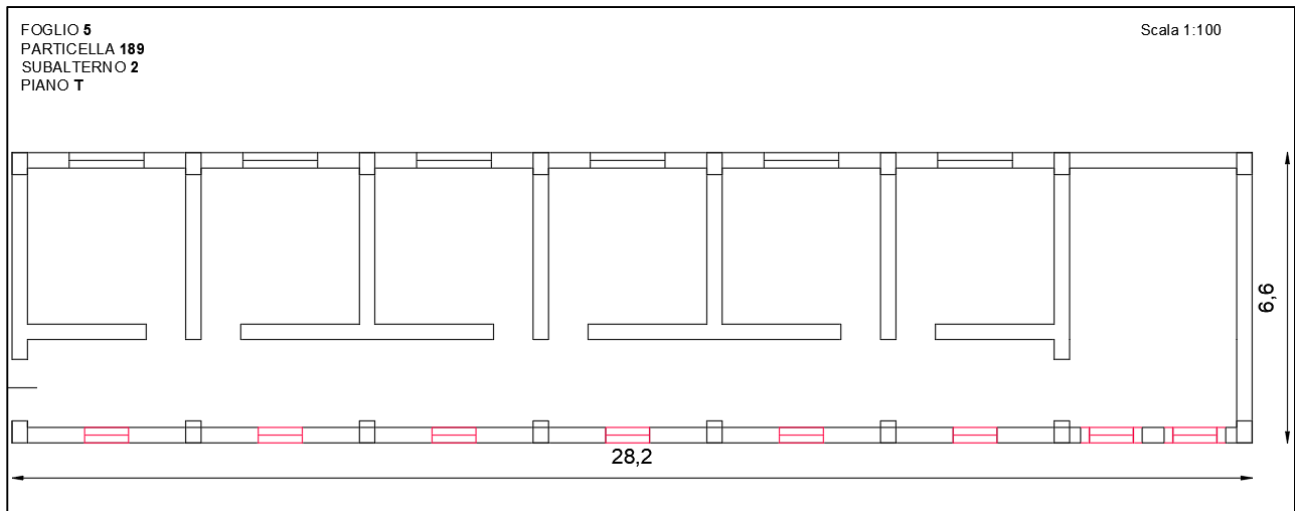


Fig. 19 – Sezione e prospetto laterale stalla - Licenza a costruire in variante n. 24bis del 18.07.1973

Durante le operazioni peritali si sono riscontrate difformità riguardanti la diversa distribuzione e conformazione delle aperture del fabbricato.



*Fig. 20 – Difformità riscontrate nella stalla*



*Fig. 21 – Immagine del prospetto principale della stalla difforme da quello previsto in progetto*

### Analisi del subalterno 3 - Salumificio

Il subalterno 3 identifica l'immobile adibito propriamente a salumificio, il quale all'interno del progetto è identificato con la lettera "A". Su di esso si sono riscontrate una serie di difformità di seguito riportate:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- introduzione di un torrino sul tetto con funzione di vano tecnico ospitante il motore del montacarichi;
- altezza dell'appendice adiacente l'immobile adibito ad abitazione superiore a quella di progetto di circa 60cm per un volume complessivo realizzato in più di circa 22 mc.

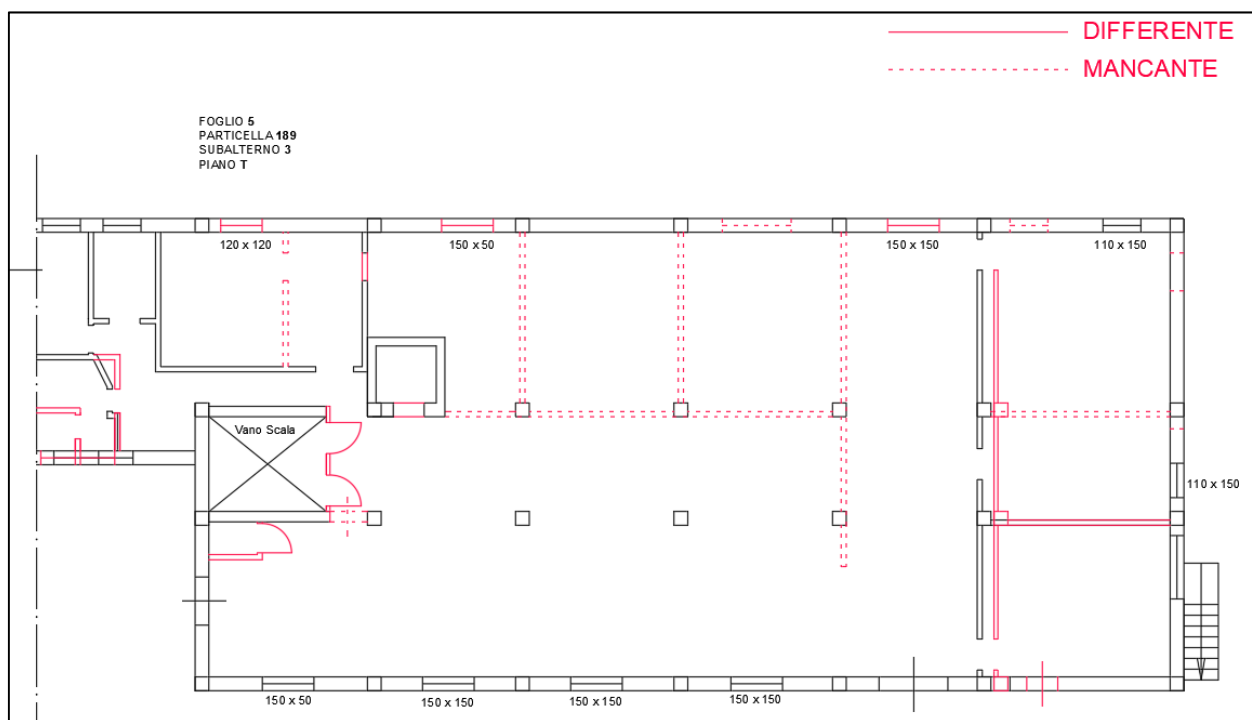


Fig. 22 – Planimetria piano terra - Difformità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

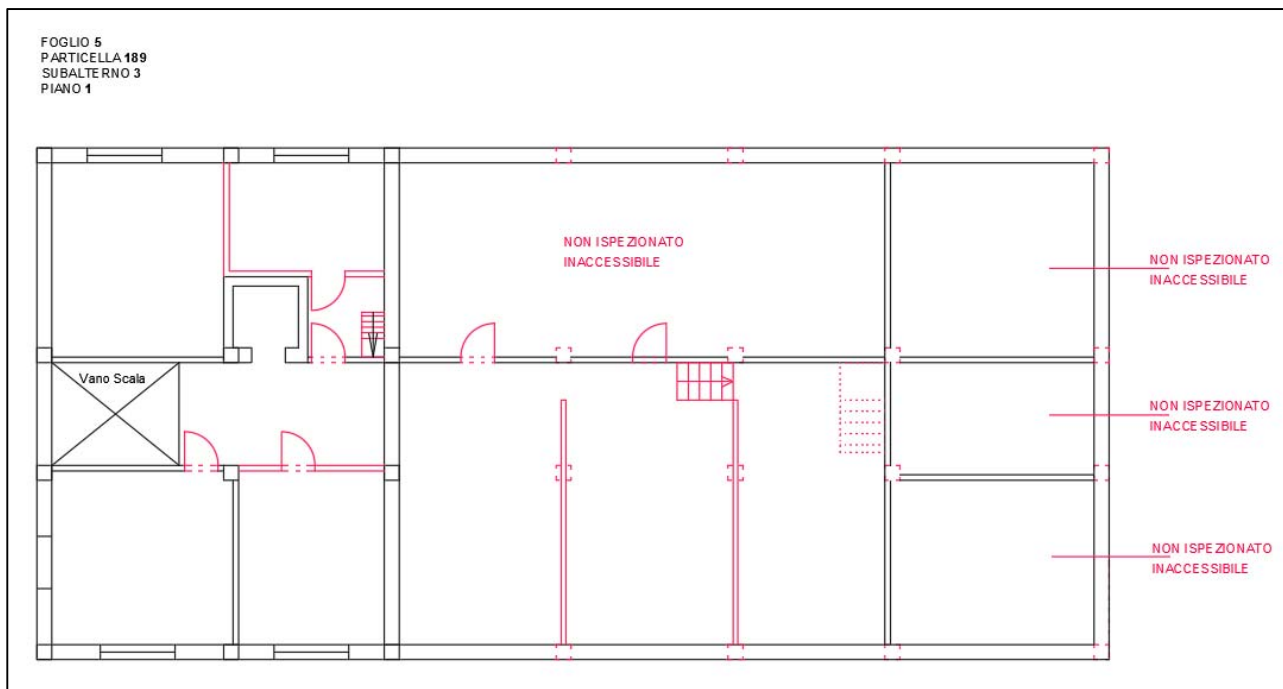


Fig. 23 – Planimetria piano primo - Differmità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

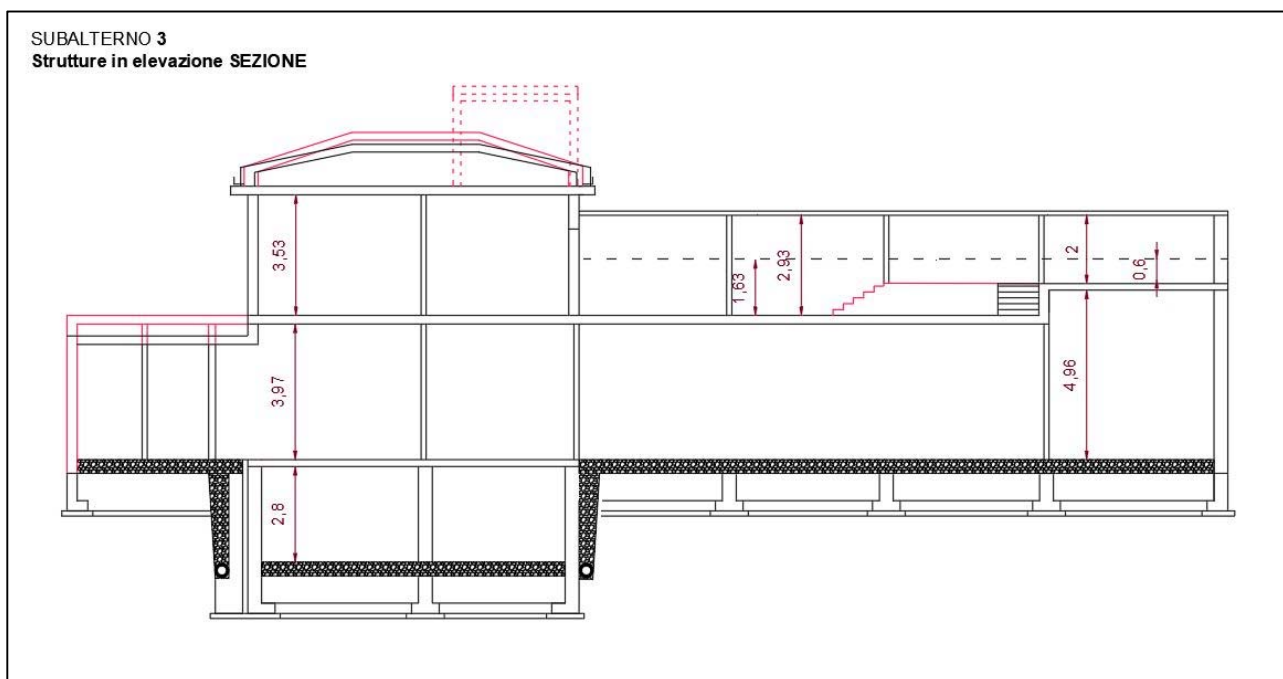


Fig. 24 – Sezione - Differmità tra progetto in variante e stato di fatto rilevato durante il sopralluogo del 07.02.2019

#### Analisi del subalterno 4 – Cabina elettrica

Il subalterno 4 identifica l'immobile adibito a cabina elettrica, essa però non è presente nei progetti assentiti, pertanto risulta essere stata costruita in assenza di titolo edilizio. Dai rilievi effettuati il volume abusivo costruito della cabina è pari circa a 141 mc. Dalla consultazione delle mappe censuarie e da quanto riportato nel geoportale comunale il manufatto risulta essere costruito sul confine di proprietà, in violazione alla distanza dai confini prevista.

Analizzati gli abusi riscontrati sul complesso immobiliare oggetto di perizia, ai fini di una corretta valutazione circa la loro sanabilità, è necessario cristallizzare la situazione tecnico amministrativa dei beni.

- Il progetto approvato con Concessione Edilizia in variante del 1973, in conformità al Piano di Fabbricazione del 22.10.1971, si estendeva su un'area edificatoria disponibile di circa 3.300 mq e comprendeva le attuali particelle 189, 531 e 249;
- Gli immobili oggetto della presente procedura sono ubicati all'interno della particella 189, mentre l'immobile identificato nella planimetria generale alla lettera "B" che costituiva *l'alloggio del custode* (Fig. 16) attualmente figura in catasto urbano al Foglio di Mappa 5, Part. 249, Sub 1.
- Dall'accesso agli atti eseguito presso l'UTC di Marano Principato è emerso inoltre che, ***per nessuno degli immobili sopra citati risulti essere stato rilasciato alcun certificato di agibilità***, pur essendo stato depositato, presso l'allora ufficio del Genio Civile di Cosenza, in data 06.11.1978 il certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della Legge n.1086 del 05.11.1971.
- Lo strumento urbanistico vigente all'epoca dell'approvazione del progetto era il *Piano di Fabbricazione (PdF) del 22.10.1971*, del quale in fase di accesso agli atti non si è riusciti ad avere una copia in quanto troppo obsoleto e non più nella disponibilità dell'UTC, mentre lo strumento vigente attualmente è il *Piano di Fabbricazione (PdF) approvato con D.R. n. 1466 del 17.07.1980 e successivamente in variante con D.R. 858 del 19.12.1995*.
- In data 21.07.2013 è stato adottato il *Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera del Consiglio Comunale n. 14*. Essendo il nuovo strumento urbanistico adottato, ma non approvato fa sì che l'intero Comune valgano le misure di salvaguardia di cui all'art.60 della L.R. n. 19 del 16.04.2002 e ss.mm.ii.

**Art. 60**

**(Misure di salvaguardia del PSC)**

1. A decorrere dalla data di adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'articolo 12, commi 3 e 4, del d.p.r. n. 380/2001.

2. Il dirigente o il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando accerti che le stesse sono in contrasto con l'atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e/o con le misure di salvaguardia del QTR, del PTCP e del PTCM.

3. La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e, comunque, non oltre tre anni dalla data di adozione dell'atto, ovvero cinque anni nel caso in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione”.

Nel caso specifico, essendo trascorsi più di cinque anni dalla data di adozione dello stesso le misure di salvaguardia possono ritenersi decadute e dunque con esse la sospensione di domande di permesso a costruire. Pertanto lo strumento urbanistico vigente cui riferirsi ai fini della doppia conformità è il PdF attualmente vigente.

- Dai rilievi eseguiti sull'immobile identificato quale casa del custode, ubicato sulla particella 249, sono emerse alcune difformità tra lo stato di progetto e quello di fatto. Nello specifico le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione interna degli spazi interni e delle aperture. Non sono risultati abusi volumetrici o urbanistici di altra natura. Inoltre dalla consultazione degli elaborati progettuali è emerso che detto immobile risulta essere strutturalmente disconnesso da quelli oggetto di esecuzione. Pertanto un qualunque giudizio circa la sanabilità degli immobili pignorati, o eventuali azioni di sanatoria sono indipendenti dalle condizioni dell'immobile allocato sulla particella 249.

Alla luce di tutto quanto esposto, considerato che tutto il complesso edilizio risulta essere stato ultimato antecedentemente al 1 ottobre 1983, lo scrivente è del parere che gli immobili identificati ai subalterni n. 2 e 3 siano sanabili in base al combinato disposto dagli articoli 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, sesto comma della L. 28 febbraio 1985, n. 47. L'immobile identificato al subalterno 4 (cabina elettrica) non risulta invece essere sanabile in quanto costruito sul confine di proprietà e dunque in violazione delle distanze legali e pertanto deve essere demolito.

Sulla base di ricerche effettuate sul mercato dei professionisti della provincia di Cosenza i costi tecnici per il conseguimento della sanatoria sono quantificabili in circa 15.000,00 €.

I costi per la demolizione della cabina elettrica, valutati sulla base del Prezzario Regionale dei LL.PP. 2017, ammontano a 7849,60 €.

1	PR.R.0210.10.b	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 ... i discarica; per fabbricati con strutture verticali in cemento armato e misto cemento armato e muratura, vuoto per pieno											
		<b>MISURAZIONE:</b> Demolizione cabina elettrica	1.00	4.40	4.000	8.000	140.80						
		<b>SOHHANO mc</b>					140.80		16.15				2 273.92
2	PR.E.0160.10.f	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 ... 01.01; Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche CER 17.01.07, mattonelle e ceramiche CER 17.01.03.											
		<b>MISURAZIONE:</b> Pareti cabina Solai	1650.00 2500.00	16.80 4.40	0.300 4.000	8.000 0.600	66 528.00 26 400.00						
		<b>SOHHANO kg</b>					92 928.00		0.06				5 575.68
<b>TOTALE euro</b>												<b>7 849.60</b>	

### 3. Risposta al quesito n. 14

---

14) Determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima scelto e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà). Proceda, inoltre, all'abbattimento forfettario pari al 15% del valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e la assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute. Indichi il valore finale del bene al netto delle suddette correzioni e decurtazioni.

Seguendo le disposizioni dell'estimo industriale, si è proceduto con l'applicazione del *Cost Approach* attraverso la determinazione del *costo di riproduzione deprezzato* che rappresenta il costo che sarebbe necessario sopportare all'attualità per riprodurre edifici simili a quelli di stima, decurtato l'eventuale deprezzamento che al momento della stima avrà subito per effetto dell'uso e dell'obsolescenza.

È necessario sottolineare che, nel caso di specie, il l'insieme degli immobili pignorati deve essere valutato nella sua complessità, in quanto, costituito da un edificio principale a cui sono annessi due manufatti ad esso funzionalmente collegati e che pertanto non possono essere valutati singolarmente.

Le cause della diminuzione di valore di un bene nel tempo sono:

- **Deperimento fisico**, quota parte di deprezzamento del bene immobiliare, dovuta al deperimento dei suoi componenti edilizi (strutture, finiture e impianti) dovuto sia all'uso sia all'effetto di fenomeni naturali (corrosioni, ossidazioni, ecc.);
- **Deperimento funzionale** dovuto alla progressiva diminuzione di capacità del bene di assolvere le sue funzioni;
- **Obsolescenza di mercato** dovuta a un abbassamento della domanda da parte dei consumatori.

*Il valore di mercato, oltre che del costo di costruzione da deprezzare (CC), è funzione di tutti i fattori corrispondenti ai costi produttivi necessari a una eventuale realizzazione odierna. Questi sono riassunti in:*

- *CA: costo dell'area;*
- *OF: onorari finanziari;*
- *UP: utile del promotore.*

*In sintesi, si ha:*

$$VM \text{ (valore di mercato)} = CA + Cc (- D) + OF + UP$$

La procedura analitica, nonché tutta la bibliografia utilizzata per la stima è riportata in dettaglio nello specifico Capitolo 6.

Definiti e calcolati i singoli fattori concorrenti al risultato della stima, è stato possibile calcolare il più probabile valore di mercato, all'epoca odierna, del complesso formato dai 3 subalterni appartenenti alla particella n.189 del foglio 5:

$$VM_{LOTTO 1} = CA + CRD + OF + UP =$$

$$118.625,24 \text{ €} + 376.928,39 \text{ €} + 14.866,60 \text{ €} + 49.555,37 \text{ €} = 559.975,60 \text{ €}$$

A tale valore devono essere detratti i costi tecnici per l'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria e quelli per la demolizione della cabina elettrica, per cui si ha:

$$\begin{aligned} V_{M \text{ LOTTO } 1^*} &= V_{M \text{ LOTTO } 1} - \text{Costi tecnici} - \text{Costi demolizione} = \\ &= 559.975,60 \text{ €} - 15.000,00 - 7849,60 \text{ €} = \mathbf{537.126,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Il valore di mercato ottenuto deve essere quindi decurtato del 15% pertanto si ha che il valore di vendita del Lotto 1 è pari a:

$$\begin{aligned} \mathbf{VALORE \ DI \ VENDITA \ LOTTO \ 1} &= V_{M \text{ LOTTO } 1^*} \times (1-0,15) = 537.126,00 \text{ €} \times (1-0,15) \\ &= \mathbf{456.557,10 \text{ €} \approx 456.500,00 \text{ €}} \end{aligned}$$