

Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 168/2020

Promossa da : CERVED Credit Management S.p.a. – Via Dell’Unione Europea
San Donato Milanese (MI)

Contro : [REDACTED]

Giudice dell’Esecuzioni : Dott. Flavio CONCIATORI

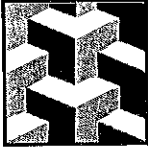
Tecnico Estimatore: Dott. Geom. Gabriele DI NATALE

OGGETTO: Diritti pari all’intero della piena proprietà su “N°4 Locali
Sottotetto ” siti in Silvi Marina alla Via Po.

---CHIARIMENTI---

Lo scrivente, Dott. Geom. Gabriele Di Natale, con studio in Controguerra alla Via G. D’Annunzio n°69, iscritto all’Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Teramo al n° 13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Teramo al n°221, presenta la seguente relazione tecnico-estimativa su incarico dell’Ill.mo Signor Giudice dell’esecuzione che, con provvedimento notificato in data 11/07/2025, veniva a richiedere chiarimenti in ordine alle note rimesse dal legale del creditore procedente.

Espletate le operazioni e le ricerche resesi necessarie, lo scrivente redige il presente elaborato, diviso in due parti: una descrittiva - estimativa come in indice, l’altra di raccolta degli allegati.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

 ➤ **Osservazione n°1**

“...meglio precisare la questione delle difformità del sottotetto con riferimento alle altezze, atteso che i dati riportati nella ctu non corrispondono a quelli indicati dall'Ufficio tecnico del Comune Silvi nella nota n. 1760 del 23.05.2008 (parere contrario del R.P. su istanza di Permesso di Costruire per il recupero abitativo del sottotetto ai sensi L.R. 15/2004). Nella perizia a firma del Dott. Geom. Gabriele Di Natale si indica che le altezze di colmo sono pari a 3,60-3,90 metri, mentre nella predetta nota del Comune di Silvi (n. 1760 del 23.05.2008) si indica che l'altezza massima consentita è 3,10 mentre quella rilevata è di 3,75....”

Risposta:

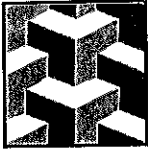
Nel corso del sopralluogo si è proceduto alla verifica delle unità immobiliari sia in ordine alla conformazione planimetrica che delle altezze interne.

Pertanto, le misurazioni riportate in perizia corrispondono a quanto rilevato in loco. Si precisa che le altezze sono state misurate sottotrave.¹

Per quanto riguarda **la sanatoria per il recupero abitativo del sottotetto** ai sensi della L.R. 15/04 s.m.i. si fa rilevare che a pag. 6 della consulenza è riportato testualmente “... l'intervento di realizzazione del piano sottotetto con aumento delle altezze alle imposte (Ml. 1,22 esterna e Ml. 1,30 interna) rispetto a quelle assentite da progetto (Ml. 0,60) e di quelle al colmo (Ml. 3,22) rispetto a quelle autorizzate (Ml. 3,60-3,90) **NON POSSONO** essere sanate ai sensi della L.R. n.15 del 26/04/2004 e smi in quanto, per rientrare nella sanatoria per il Cds Recupero dei sottotetti ai fini abitativi necessita che quanto autorizzato sia conforme con quanto realizzato. Nel nostro caso si è accertato che non sussista tale conformità”

Pertanto nessuna ulteriore precisazione occorre effettuare in ordine a quanto contenuto nell'elaborato peritale.

¹ Le norme indicano l'intradosso del solaio superiore, quindi la parte più bassa. La trave sorregge i travetti, ma è la parte più bassa della copertura a cui si fa riferimento per la misurazione dell'altezza interna.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

➤ **Osservazione n°2**

“...verificare la possibilità di sanatoria anche in base al recente decreto "salvacasa" o ad eventuali leggi regionali emanate dalla Regione Abruzzo, e di darne atto nell'elaborato (anche in caso di verifica negativa), onde consentire a possibili acquirenti la valutazione di tale rilevante aspetto...”

“...esaminare l'opzione della fiscalizzazione dell'abuso e verificare se la stessa sia o meno percorribile...”

Risposta:

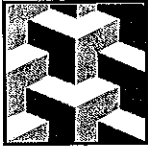
Per quanto riguarda **la sanatoria per il recupero abitativo del sottotetto** ai sensi della L.R. 15/04 s.m.i. si fa rilevare come, a pag. 6 si recita testualmente che *“...NON POSSONO essere sanate ai sensi della L.R. n.15 del 26/04/2004 e smi”*

Per quanto riguarda ulteriori verifiche ai sensi del Decreto Salva Italia, questa circostanza dovrà essere verificata di potenziali acquirenti per il tramite dei propri tecnici non essendo, questo, un compito del CTU. Nel nostro caso ci troviamo di fronte alla vendita di **“LOCALI DI SGOMBERO”** e non di **“APPARTAMENTI”**. Per quanto riguarda la fiscalizzazione, la stessa è relativa alla maggiore altezza interna e, comunque, è una procedura che va verificata con il Comune a seguito della presentazione della domanda di sanatoria. Ad ogni buon conto nell'ambito della stima si è tenuto conto sia delle opere da realizzare che della presenza della mancanza di garanzia per vizi etcc.. nella misura del 25% in meno del prezzo di stima.

Pertanto nessuna ulteriore precisazione occorre effettuare in ordine a quanto contenuto nell'elaborato peritale.

➤ **Osservazione n°4-5-6-7**

“... con particolare riferimento alla possibilità di abbassare le altezze mediante controsoffitto indicare se questa soluzione possa essere effettivamente concordata con il competente Ufficio Tecnico del Comune acquisendo formale parere di fattibilità;



Studio Di Natale & Associati

Progettazione - Consulenza tecnica Civile/Penale - Impianti

Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 5) in ogni caso individuare una soluzione certa degli abusi riscontrati, evitando di presentare ipotesi alternative e contrastanti;
- 6) quantificare i costi della sanatoria per il quale si avrà conseguito il parere di fattibilità;
- 7) procedere alla valutazione degli immobili nella destinazione d'uso autorizzata al netto dei costi stimati della regolarizzazione.

Risposta:

Quanto richiesto, esula dall'incarico di redazione della perizia in quanto nella stima del compendio immobiliare non viene richiesta alcuna attività circa l'acquisizione di un "...parere formale di fattibilità di interventi presso il Comune..."

Si fa notare come nell'elaborato peritale è stato puntualmente rappresentata ogni circostanza relativa agli abusi ed alle possibili soluzioni, che comunque saranno a cura e spese dell'acquirente.

Pertanto, come chiaramente riportato a pag. 6 della CTU, "...allo stato attuale occorre, ai fini della regolarizzazione delle unità immobiliari procedere alla realizzazione di opere interne per il ripristino delle altezze autorizzate mediante realizzazione di strutture in cartongesso o similari; in alternativa la demolizione del tetto e rifacimento dello stesso nel rispetto di quanto autorizzato.

La spesa necessaria per il ripristino delle altezze può essere stimata in maniera sommaria in €. 8.000,00 per ogni unità immobiliare compreso gli oneri da versare al comune., fermo restando la destinazione a locali di sgombero oltre ad una detrazione del 25% per la mancanza di garanzia per vizi, etc...

Pertanto nessuna ulteriore precisazione occorre effettuare in ordine a quanto contenuto nell'elaborato peritale.

CONCLUSIONI GENERALI

Alla luce di quanto riportato nei capitoli precedenti, in relazione alle osservazioni rimesse dal legale del creditore procedente, si ritiene di confermare il

