

**TRIBUNALE DI LOCRI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 46/2017 R.G.Es. Imm., promossa da
MAYOR SPV S.R.L. nei confronti di [REDACTED]**

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA

PREMESSO

che il G.E. del Tribunale di Locri, per l'Esecuzione in oggetto segnata, con provvedimento del 30/10/2025 ha disposto che il CTU chiarisca se :

- se per il complesso pignorato sia stato rilasciato il collaudo statico, se comunque vi siano i presupposti per il rilascio del collaudo statico (tenuto conto anche dello stato in cui si trova la costruzione) e quali siano (approssimativamente) i costi per il rilascio;
- se per la costruzione fossero richieste delle autorizzazioni paesaggistiche e, in caso di risposta positiva, se tali autorizzazioni possano essere ancora ottenute e con quali costi (sempre in via approssimativa).

PREMESSO ANCORA

- che al fine di rendere i chiarimenti richiesti si rende necessario acquisire ulteriori documenti che al momento della redazione della CTU non sono stati prodotti in quanto:
 - A) nei quesiti posti al CTU non veniva fatta richiesta di acquisire il Certificato di Collaudo Statico dell'Opera;
 - B) non era necessario acquisire ulteriore documentazione autorizzativa, al fine del rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione del fabbricato in questione, in quanto la stessa é stata rilasciata sulla base di tutte le autorizzazioni propedeutiche che nella medesima vengono elencati.

TUTTO CIO' PREMESSO

Al fine di poter rispondere ai quesiti posti dal G.E. lo scrivente ha fatto le seguenti richieste:

1

*Studio Tecnico Ing. Salvatore Alessandro Tavernese
Via Bugella, n. 28 - 89042 Gioiosa Ionica (RC)
cell.: 339 8617295 - P. IVA: 00596860809 - CF: TVR SVT 54C11 E212Y
e-mail: alessandro.tavernese@gmail.com - pec: salvatorealessandro.tavernese@ingpec.eu*



1) ALLA REGIONE CALABRIA - DIPARTIMENTO N° 6 - INFRASTRUTTURE – LAVORI PUBBLICI - SETTORE N° 3 - “VIGILANZA NORMATIVA TECNICA SULLE COSTRUZIONI – Area Meridionale (Sede RC)”. (ALL. 1 - PEC del 6/11/2025). Alla predetta richiesta la Regione Calabria rispondeva con PEC del 20/11/2025 (ALL. 2) motivando: *" Di seguito all'istanza di cui in oggetto, acquisita al prot. di questo Ente al n° 848273 del 07.11.2025, si informa la S.V. che, per quanto è stato possibile riscontrare dagli atti d'Ufficio, non risultano pervenute richieste di deposito di eventuali adempimenti ex L. 1086/71 (art. 6 e 7)".*

2) Al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace (RC) (ALL.3 -PEC del 6/11/2025).

Alla suddetta richiesta il Responsabile del Servizio con PEC del 01/12/2025 (ALL. 4) rispondeva: *"Vista la richiesta pervenuta alla e-mail istituzionale del comune di Monasterace in data 6-11-2025 con la quale l'Ing. Tavernese chiede di sapere "se l'area di sedime del fabbricato sito nel comune di Monasterace riportato in catasto al foglio di mappa n. 17 particella n. 1621 al momento del rilascio della concessione edilizia n. 1848 prot. n. 1848 del 15/04/2004 e di quella successiva, fosse sottoposta a vincolo di natura paesaggistica." Richiamata la conversazione telefonica con l'Ing. Tavernese avvenuta in data successiva alla presentazione dell'istanza con la quale lo stesso veniva notiziato che l'area in questione ricade all'interno della fascia dei 300 dalla linea di battigia, pertanto a seguito della Legge Galasso, L. 8 agosto 1985, n. 431, è stato istituito il vincolo paesaggistico così come disposto dal Decreto Legge 27 giugno 1985, n. 312; Dato atto che la dichiarazione richiesta all'Ufficio dal CTU, rientra chiaramente negli accertamenti che lo stesso deve compiere ad evasione dell'incarico conferitogli dall'Autorità Giudiziaria, essendo fra l'altro opportuno effettuare le misurazione dei vertici della particella n. 1621, rispetto all'attuale linea di battigia. Per quanto riguarda la collocazione del vincolo si è proceduto con l'esame dell'aerofotogrammetria in scala 1:2.000, Tavola n. 2, parte integrante degli elaborati grafici afferenti alla concessione edilizia n. 1848 prot. n. 1848 del 15/04/2004, da cui emerge senza alcun dubbio che l'area di che trattasi oggetto di edificazione, alla data del rilascio della concessione edilizia n. 1848 prot. n. 1848 del 15/04/2004, era posta ad una distanza di 200 m dalla linea di battigia, pertanto abbondantemente ricompresa nei 300 mt della*



fascia vincolata per effetto della L. 8 agosto 1985, n. 431, dove trova applicazione il vincolo paesaggistico istituito appunto da Legge dello Stato; Considerato inoltre, che ad oggi non sono trascorsi i 30 giorni assegnati per la conclusione del provvedimento conclusivo.

Ciò premesso, si comunica che il suolo identificato in catasto del comune di Monasterace, al foglio di mappa n. 17 particella n. 1621, per effetto della L. 8 agosto 1985, n. 431 alla data del rilascio della concessione edilizia n. 1848 prot. n. 1848 del 15/04/2004, in applicazione del D.lgs n. 42/2004, era soggetto a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004, in quanto area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera -a)".

CONSIDERATO

1) che il complesso pignorato, per come riportato nella nota della Regione Calabria (ALL. 2), è privo di Collaudo Statico nonché di Relazione a Struttura Ultimata (*ex L. 1086/71 art. 6*), documento che è propedeutico al Collaudo Statico (*ex L. 1086/71 art. 7*), il sottoscritto ritiene che vi siano i presupposti per il rilascio del collaudo statico (tenuto conto anche dello stato in cui si trova la costruzione), ma all'uopo è necessario procedere alla redazione e successivo deposito, a cura del Direttore dei Lavori dell'epoca, presso il Settore Tecnico della Regione Calabria (Ex Genio Civile), della Relazione a Struttura Ultimata (*ex L. 1086/71 (art. 6)*).

Al fine della redazione della Relazione a Struttura Ultimata (*ex L. 1086/71 (art. 6)*) è necessario procedere a prove tecniche sulla struttura del complesso pignorato.

Dette prove, che necessariamente dovranno essere eseguite da un Laboratorio autorizzato con Decreto Ministeriale sono meglio descritte nell' ALL. 5 che compendia le prove sui materiali da costruzione nonché il relativo costo, che ammonta a € 6.574,80 oltre € 1.446,46, per IVA, per un totale di € 8.021,26.

Il costo del Certificato di Collaudo Statico viene stimato in € 3.000,00 oltre Cassa di competenze 4% ed IVA 22%, per un totale di € 3.806,40.

2) che il complesso pignorato, per come riportato nella PEC del 6/11/2025 (ALL. n. 3) del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Monasterace (RC) "per effetto della L. 8



agosto 1985, n. 431 alla data del rilascio della concessione edilizia n. 1848 prot. n. 1848 del 15/04/2004, in applicazione del D.lgs n. 42/2004, era soggetto a preventiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004, in quanto area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera -a)".

Pertanto, considerato quanto comunicato dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Monasterace, si afferma che per la realizzazione del complesso pignorato all'epoca della costruzione era richiesta l' Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42/2004, in quanto area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera -a).
Nello specifico si fa presente che:

L'**articolo 142** del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) definisce le aree soggette a **vincolo paesaggistico "ex lege"**, ovvero automaticamente, senza bisogno di un provvedimento specifico, come coste, fiumi, montagne, aree di interesse archeologico, parchi e riserve, e boschi.

Questo vincolo comporta la necessità di ottenere l'autorizzazione paesaggistica per qualsiasi intervento che alteri queste aree, rendendo il permesso di costruire inefficace senza di essa, e si applica a fasce di rispetto, nel caso specifico: Aree Costiere: Fascia di 300 metri dalla linea di battigia.

Si specifica, altresì, che l'Autorizzazione Paesaggistica: È un atto autonomo e necessario prima del permesso di costruire per interventi in aree sottoposte a vincolo e che la Concessione Edilizia rilasciata senza autorizzazione paesaggistica è nulla e i lavori sono considerati abusivi.

Lo stesso Art. 142, comma 2, prevede che il vincolo non si applica alle aree delimitate come Zone A e B dagli strumenti urbanistici vigenti al 6 settembre 1985, ma l'area di nostro interesse non ricade in tali Zone A e B.

CONCLUSIONI

A) il complesso pignorato, per come riportato nella nota della Regione Calabria (ALL. 2), è privo di Collaudo Statico nonché di Relazione a Struttura Ultimata (*ex L. 1086/71 art. 6*), documento che è propedeutico al Collaudo Statico (*ex L. 1086/71 art. 7*), il sottoscritto ritiene che vi siano i presupposti per il rilascio del collaudo statico (tenuto conto anche dello



stato in cui si trova la costruzione), ma all'uopo é necessario procedere alla redazione e successivo deposito, a cura del Direttore dei Lavori dell'epoca, presso il Settore Tecnico della Regione Calabria (Ex Genio Civile), della Relazione a Struttura Ultimata (*ex L. 1086/71 (art. 6)*).

Il costo, salvo buon fine/ esito positivo delle prove sui materiali, che bisogna sostenere per ottenere il Collaudo Statico del complesso pignorato é così ripartito:

- Prove sui materiali: € 6.574,80 + € 1.446,46 (IVA 22%) = € 8.021,26.

- Collaudo statico: € 3.000,00+ 120,00 (cassa ingegneri) + € 685,40 (IVA 22%)= € 3.806,40.

Costo totale per il Collaudo Statico del complesso pignorato: € 11.827,40.

B) Per la realizzazione del complesso pignorato all'epoca della costruzione era richiesta l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs n. 42 /2004 , in quanto area tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera -a).

L'Autorizzazione Paesaggistica: È un atto autonomo e necessario prima del permesso di costruire per interventi in aree sottoposte a vincolo e la Concessione Edilizia rilasciata senza autorizzazione paesaggistica è nulla e i lavori sono considerati abusivi.

Lo stesso Art. 142 del Decreto Legislativo 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), comma 2, prevede che il vincolo non si applica alle aree delimitate come Zone A e B dagli strumenti urbanistici vigenti al 6 settembre 1985, ma l'area di nostro interesse non ricade in tali Zone A e B, quindi non é sanabile.

Tanto il sottoscritto doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Gioiosa Ionica li, 19/01/2026

Il C.T.U.

Ing. Salvatore Alessandro Tavernese
(Firma digitalmente)

Allegati:

- 1: Richiesta alla Reg. Cal. - Vigilanza Normativa Tecn. sulle costr. - PEC del 6/11/2025
- 2: Risposta della Reg. Cal. - Vigilanza Normativa Tecn. sulle costr.- PEC del 20/11/2025
- 3: Richiesta al Resp. dell'Uff. Tecn. del Comune di Monasterace - PEC del 6/11/2025
- 4: Risposta del Resp. dell'Uff. Tecn. del Comune di Monasterace - PEC del 01/12/2025
- 5: Preventivo per prove sui materiali da costruzione



