

TRIBUNALE DI SALERNO

Terza Sezione civile
Esecuzioni Immobiliari

Procedimento R.G. E.L. 149/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORI ESECUTATI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CHIARIMENTI



Sommario

1. **PREMESSA** 3

2. **RISPOSTA AI QUESITI**..... 3

3. **CONCLUSIONI**..... 7



1. PREMESSA

All'udienza del 30/09/2025 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dr.ssa Giuseppina Valiante nominava, in sostituzione del precedente esperto stimatore ing. Vito Piemonte, il sottoscritto ing. Vincenzo Mauro, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Salerno al n. 117 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Salerno al n. 3794, consulente tecnico d'ufficio nel procedimento di espropriazione immobiliare R.G. E.I. 149/2022, promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro [REDACTED], assegnandogli l'incarico di:

- *Chiarire se il piano primo dell'immobile di cui al lotto 1 sia effettivamente sanabile.*
- *Determinare il valore commerciale del lotto alla luce delle risultanze ottenute in punto di sanabilità/non sanabilità.*

2. RISPOSTA AI QUESITI

“Chiarire se il piano primo dell'immobile di cui al lotto 1 sia effettivamente sanabile”.

Dalla relazione di consulenza tecnica d'ufficio agli atti del presente procedimento esecutivo, redatta dall'ing. Vito Piemonte, emerge che il lotto 1 è costituito da un fabbricato su due livelli (*piano terra e piano sottotetto*) ubicato in Battipaglia (SA) alla via Archimede n.10/c e censito al N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio 23, particella 229, subalterni 1 e 2.

Nella relazione è riportato che il piano terra del fabbricato (*sub. 1*) risulta essere composto da un soggiorno/salone, una cucina, un servizio igienico e una camera, per una superficie utile complessiva pari a circa 70 mq, con un'altezza di 3,30 m, mentre il piano sottotetto (*sub. 2*), adibito a zona notte e raggiungibile mediante una scala interna, risulta essere composto da tre camere, un servizio igienico e un corridoio, per una superficie complessiva pari a circa 70 mq, con un'altezza variabile da un minimo di 0,85 m e un massimo di 2,80 m.

La relazione di stima, inoltre, evidenzia come agli atti del Comune di Battipaglia (SA) per il piano sottotetto (*sub 2*) non sia stato rinvenuto alcun titolo abilitativo, tenuto conto che l'ultimo titolo rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) ha autorizzato un ampliamento del piano terra che prevedeva la realizzazione di un'ulteriore camera, un ripostiglio e la gabbia di scala per raggiungere quello che nella pratica edilizia viene indicato un “terrazzo”; quanto innanzi in conformità anche con quanto rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia in cui viene raffigurato un immobile costituito da un unico livello (*piano terra*) sovrastato da un terrazzo.

Per quanto innanzi, dunque, con riferimento alla documentazione rinvenibile presso il Comune di Battipaglia (SA), il piano sottotetto del fabbricato, realizzato mediante la creazione di una copertura



a falda inclinata e la formazione di un volume sottotetto abitativo, risulta essere un abuso edilizio in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio.

A tutto ciò bisogna anche aggiungere che da ciò che emerge dalla relazione in atti redatta dell'esperto stimatore precedentemente nominato, tale livello di piano (*sottotetto*) risulta essere accatastato in categoria C/2 (*depositi, magazzini, soffitte, cantine, ...*), mentre oggi risulta avere una destinazione d'uso residenziale in virtù della presenza di tre camere e un bagno, peraltro realizzate in difformità anche con quanto rappresentato nella planimetria catastale in cui viene raffigurato un unico ampio locale e il vano in cui è ubicata la scala.

Premesso quanto innanzi, con riferimento all'abuso edilizio costituito dal volume abitativo realizzato in un'area in cui il titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA) prevedeva la presenza di un semplice terrazzo di copertura, si passa a valutare la possibilità di sanare o meno tale irregolarità. Escludendo le ipotesi previste dalle sanatorie straordinarie di cui alle leggi sul condono edilizio, prime tra tutte la Legge 47/1985 (*primo condono edilizio*), in virtù dell'incertezza dell'epoca in cui si è concretizzato l'abuso ⁽¹⁾, delle origini delle ragioni del credito che emergono dagli atti di causa e della specifica consistenza volumetrica realizzata in assenza di titoli, si procede a valutare l'istituto della sanatoria cosiddetta "ordinaria" di cui agli art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" che introduce il cosiddetto criterio della "**doppia conformità**" secondo cui per sanare un abuso edilizio è necessario dimostrare all'amministrazione competente che l'intervento oggetto di sanatoria sia conforme alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti sia al momento della realizzazione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda.

Al riguardo si osserva che, a prescindere dalla verifica sulla conformità al regolamento edilizio vigente al momento della realizzazione dell'abuso, in considerazione della difficoltà di stabilire una data certa di realizzazione dell'abuso, seppur al riguardo è da evidenziare come lo strumento urbanistico attualmente vigente nel Comune di Battipaglia (SA) risulti essere lo stesso ormai da alcuni decenni (*Piano Regolatore Generale approvato nel 1972*), quello che appare di evidente rilievo ai fini di quanto stabilito dal D.P.R. 380/2001 è che l'opera realizzata in assenza di titolo non è conforme all'attuale strumento urbanistico. Infatti, il Regolamento Edilizio del Comune di Battipaglia (SA), per come modificato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 09/02/2010 e dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 133 del 08/11/2010, in merito all'indice di fabbricabilità fondiaria, all'art. 23

⁽¹⁾ Sicuramente prima del novembre 2004, tenuto conto che nell'atto di compravendita del 08 novembre 2004, a rogito del notaio Matteo Fasano, con il quale i creditori hanno acquisito la proprietà dell'immobile è riportato "*....con sovrastante sottotetto*".



riporta “... saranno detratti dal computo i sottotetti pertinenziali all’unità abitativa principale con altezza massima interna (netta) pari a 2.30 mt”.

Pertanto, in considerazione dell’altezza massima del piano sottotetto che emerge dell’elaborato di stima agli atti del presente procedimento (2,80 m), il volume realizzato in assenza di titolo non risulta essere sanabile in quanto non rispetta quanto disposto dal regolamento edilizio del Comune di Battipaglia (SA).

Si può pertanto concludere che, a prescindere da eventuali potenzialità edificatorie del lotto in esame, non oggetto del presente mandato e di cui nell’elaborato peritale in atti non vi è alcuna indicazione, **il piano sottotetto dell’unità immobiliare pignorata risulta essere un abuso non sanabile.**

“Determinare il valore commerciale del lotto alla luce delle risultanze ottenute in punto di sanabilità/non sanabilità”.

Il legislatore ha disposto che gli immobili gravati da “abusi non sanabili” possono essere posti in vendita in sede esecutiva e/o concorsuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; in tal caso, però, l’aggiudicatario sarà tenuto a farsi carico della demolizione e del ripristino dell’abuso ma, non essendo il soggetto responsabile dell’abuso, non sarà passibile di alcuna sanzione pecuniaria.

Per quanto innanzi, in relazione all’accertata non sanabilità del piano primo dal lotto 1 (*sottotetto abitabile*), si ritiene di dover rivalutare il valore commerciale stimato nella relazione peritale in atti tenendo conto che l’aggiudicatario sarà tenuto a demolire il volume sottotetto e ripristinare lo stato dei luoghi assentito dall’ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Battipaglia (SA).

Senza entrare nel merito delle valutazioni eseguite dal precedente esperto stimatore in riferimento al valore unitario (€/mq) determinato per l’unità immobiliare e alla sua consistenza superficiale, evidentemente emersa dai rilievi effettuati in loco, e tralasciando ogni valutazione conseguente alla stima redatta con il metodo sintetico diretto (*che per sua natura nella rivalutazione del valore in esame perde ogni consistenza*), sulla base dell’accertata non sanabilità del volume realizzato nel piano sottotetto del lotto 1 si ritiene, in primo luogo, di dover stralciare dal valore di mercato stimato nell’elaborato peritale in atti con l’applicazione del metodo di stima sintetico – comparativo (circa 78.000,00 euro) l’aliquota riferita al valore del piano sottotetto ($851,67 \times 50\% \times 29,25 = 12.455,67$ euro), ottenendo in tal modo il valore di ($851,67 \times 76,55$) = 65.195,33 euro.

A tale importo dovrà essere detratto il costo per la demolizione dell’abuso edilizio non sanabile, ovvero il costo per la demolizione del volume non assentito realizzato nel sottotetto del fabbricato che, sulla base delle specifiche indicazioni metriche presenti nell’elaborato peritale in atti e dei prezzi forniti dal Prezzario della Regione Campania per l’anno 2025, ammontano a un importo di 17.206,67



euro, comprensivo della rimozione del manto di copertura dell'ultimo livello del fabbricato, della relativa armatura (*arcarecci, travi, ecc...*) e del manto impermeabile, della demolizione delle pareti perimetrali del piano sottotetto e delle tramezzature interne di divisione degli ambienti, la rimozione di porte, infissi e ringhiere (*balcone*), compreso anche le spese di trasporto e di oneri per conferimento a discarica dei materiali provenienti dalla demolizione, nonché del necessario intervento di posa in opera della nuova impermeabilizzazione dell'estradosso del piano di copertura del fabbricato che, prima della demolizione, costituiva la superficie interna di calpestio del piano sottotetto, come meglio descritto nel quadro sinottico che segue.

DESIGNAZIONE DEI LAVORI	
Rimozione totale di manto di copertura a tetto, cernita del materiale riutilizzabile calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.	
Smontaggio della grossa armatura in legno di tetti, compresi ferramenta, snaturatura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile, calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc.	
Rimozione di manti impermeabili su superfici orizzontali e inclinate, a qualsiasi altezza, compresi calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio.	
Demolizione di muratura di spessore superiore ad una testa eseguita con mezzi meccanici, compresa la cernita e l'accantonamento del materiale. Pareti perimetrali. $H_{media} = (0,85 + 2,80)/2 = 1,83$.	
Demolizione di tramezzatura, compresi gli oneri per tagli, carico, trasporto e accatastamento del materiale riutilizzabile e/o di risulta fino a una distanza di 50 m. Spessore da 10,1 a 15 cm. Pareti di divisione interna.	
Demolizione di struttura in calcestruzzo con ausilio di martello demolitore meccanico, armata di spessore oltre i 20 cm. Soletta balcone.	
Rimozione di porta interna o esterna in legno, inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso il telaio, controtelaio, smaturatura delle grappe o dei tasselli, l'onere del carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie fino a 3 mq. Quantita pari a 5.	
Rimozione di infissi in legno come finestre, sportelli a vetro, persiane, ecc., inclusa l'eventuale parte vetrata, compreso il telaio, controtelaio, smaturatura delle grappe o dei tasselli, l'onere del carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m. Superficie fino a 3 mq.	
Rimozione cancelli, ringhiere, cancellate, ecc. in ferro, compreso onere per il carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m. Ringhera balcone.	
Tiro in alto o calo in basso o da qualsiasi altezza dei materiali di impiego, compreso l'onere per il carico e lo scarico dei materiali. Comprersi e compensati, altresì, tutti gli oneri per l'installazione del tiro, il funzionamento, la mano d'opera per le manovre dell'organo elevatore.	
Trasporto di materiale proveniente dai lavori di demolizione. Per trasporti fino a 10 km.	



Analisi per la classificazione dei rifiuti.	
Oneri per discarica autorizzata.	
Massetto in malta cementizia di spessore non inferiore a 3 cm.	
Preparazione del piano di posa di manti impermeabili con una mano di primer bituminoso a solvente in quantità non inferiore a 300 g/m	
Membrana impermeabile di spessore 4 mm. Doppio strato.	
TOTALE	17.206,67 €

Per quanto innanzi, alla luce della non sanabilità del piano primo (*sottotetto*), il valore del lotto 1 viene stimato pari a:

$$V = (65.195,33 - 17.206,67) = 47.988,66 \text{ euro}$$

che in cifra tonda può essere posto pari a:

$$V = \mathbf{48.000,00 \text{ euro}^{(2)}}$$

3. CONCLUSIONI

- *“Chiarire se il piano primo dell’immobile di cui al lotto 1 sia effettivamente sanabile”.*

Il piano primo dell’immobile di cui al lotto 1 non è sanabile.

- *“Determinare il valore commerciale del lotto alla luce delle risultanze ottenute in punto di sanabilità/non sanabilità”.*

Alla luce della non sanabilità del piano primo del lotto 1 il suo valore è stimato in euro 48.000,00.

Il tutto si trasmette in ossequio al cortese incarico assegnato allo scrivente, con garanzia di aver fedelmente svolto le funzioni a lui affidate. Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, l’occasione è gradita per porgere distinti e doverosi saluti.

Salerno, 17/12/2025

Il C.T.U.
Ing. Vincenzo MAURO

⁽²⁾ Si precisa che tale valore non comprende anche gli eventuali oneri e sanzioni per l’accertamento di conformità necessario per regolarizzare l’attuale distribuzione interna degli ambienti del piano piano terra del lotto, tenuto conto che, per come riferisce lo stesso esperto precedentemente nominato (cfr. Pag. 7 dell’elaborato in atti), a tale livello risulta essere stata demolita un tramezzo interno allo scopo di ottenere un unico ambiente (*sala pranzo/salone*) al posto dei due vani assentiti dal titolo edilizio.

