studio di Architettura
[redacted]
Rita De Sanctis Architetto
Via Ciccarone, 101 - 66054 Vasto (Ch)
Mob. 331 3861881 - P.I. 00276830692
email rita.desanctis54@gmail.com

TRIBUNALE DI VASTO

Risposta ai quesiti formulati all'udienza in data 11.12.2024

Oggetto: Causa di Esecuzione Immobiliare n. **80/2018 R .G. E . I.**

Creditore procedente: "ITALFONDIARIO S.p.a." per conto della società "CASTELLO FINANCE S.r.l."

Debitore: [redacted]
per accettazione dell'eredità della Sig.re [redacted]

G. E .: Dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: *Arch. Rita De Sanctis*

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f3691661e175868d0

Premessa

Il G.E., Dott. ITALO RADOCCIA, ha incaricato la sottoscritta di rispondere ai quesiti posti dagli Avvocati Galante e Marzocchetti del Foro di Vasto, legali del Sig. [redacted]

Quesiti

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere in merito ai quesiti formulati all'udienza in data 11.12.2024, ovvero, alla **regolarità urbanistico-edilizia** del fabbricato sito nel Comune di **Torino di Sangro (CH)**, in **Via Sant'Angelo** e precisamente:

1. Se l'immobile sito in Torino di Sangro (CH) alla Via Sant' Angelo è abusivo siccome realizzato dopo la revoca del titolo edilizio e, quindi, in assenza di qualsivoglia titolo e, pertanto, allo stato, risulta insanabile;

2. Se, in particolare, l'immobile sito in Torino di Sangro (CH) alla Via Sant'Angelo non è stato realizzato in forza di "licenza edilizia successivamente revocata" siccome, prima di effettuare l'edificazione, con atto del 28.11.1972, notificato il 29.11.1972, il Sindaco del Comune di Torino di Sangro aveva già revocato la licenza edilizia in precedenza concessa;

3. Se l'art. 39 della Legge 724/1994, affinché un immobile possa essere condonato, tra gli altri requisiti, richiede pure che si tratti di un'opera abusiva che non abbia comportato un ampliamento superiore al 30% di un fabbricato precedente (costruzione originaria) ovvero indipendentemente dalla volumetria originaria, un ampliamento superiore a 750 mc, e se le suddette disposizioni si applicano anche alle opere abusive relative a nuove costruzioni non superiori a 750 metri cubi e che, nel caso concreto, non si tratti di questo;

4. Se le erroneità evidenziate in atti, e segnatamente nella comparsa di costituzione di ulteriore difensore del 30.09.2024 ed in modo particolare nella richiamata C.T.P. dell'Arch. Alfonso MUCCI del 26.09.2024, possono incidere non solo sulla non sanabilità-condonabilità del fabbricato, ma anche sulle valutazioni di stima dell'immobile pignorato per come espresse nella C.T.U. del 29.07.2019;

5. Se il fabbricato realizzato in Torino di Sangro (CH) alla Via Sant' Angelo si configura come un manufatto del tutto abusivo, quindi incapace di usufruire dei "benefici" di legge ed essere sanato condonato neppure ai sensi dell'Art. 31, comma 16, della Legge 47/1985, che recita:

   1) "*possono su loro richiesta, conseguire la concessione o l'autorizzazione in sanatoria i proprietari di costruzioni e di altre opere che risultino essere state ultimate entro la data del 1° ottobre 1983 ed eseguite*:

   b) in base a licenza o concessione edilizia o autorizzazione annullata, decaduta o comunque divenuta inefficace "; siccome la concessione, o licenza, al momento dell'edificazione non era esistente poiché in precedenza revocata con atto del 28.11.1972, e dunque, nel caso concreto, non vi è stata edificazione "in base a" e non in forza di, come ritenuto in C.T.U.;

6. Se la volumetria difforme del fabbricato sito in Torino di Sangro (CH) alla Via Sant' Angelo sia inferiore ai 750 mc. (limite massimo per essere condonabile), prendendo a riferimento la volumetria dello stato di fatto che risulta essere di mc. 986,98 e non quella prevista dal progetto relativa alla licenza edilizia revocata;

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f369f661e175868d0

7. Se nell'Ordinanza del 28.11.1972 viene solo preso atto che la ricostruzione del fabbricato andava operata nel rispetto della Legge 765/1967, per cui la licenza edilizia rilasciata andava subito revocata;
8. Se a seguito della licenza edilizia revocata in data in data 28.11.1972, sia stato depositato un progetto, presso gli uffici competenti del Comune di Torino di Sangro, per la costruzione di un fabbricato di 195 mc e se sia stato emesso, da parte del Sindaco, il relativo provvedimento autorizzativo per mc. 195;
9. Se il fabbricato sia stato realizzato in toto abusivamente come nuova costruzione, con una volumetria superiore a 750 mc., in quanto la costruzione originaria e la relativa volumetria non esistevano e quindi non sia sanabile ai sensi dell'art. 39 comma 1 della Legge 724/94 alla legittimità del titolo edilizio originario;

Analisi storico-urbanistica:

- in data 28.11.1971, il Sig. [redacted] fa richiesta di "autorizzazione alla demolizione e conseguente ricostruzione di uno stabile di sua proprietà, in Via Sant'Angelo nel Comune di Torino di Sangro al n° 14;
- in data 30.12.1971, Protocollo n° 4468, il Sindaco del Comune di Torino di Sangro, rilascia il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, specificando che la ricostruzione consta di n° 2 vani al piano terra, n° 2 vani al piano primo, n° 3 vani al secondo piano oltre gli accessori.
- In data 28.11.1972 il Sindaco revoca la licenza edilizia con l'immediata sospensione dei lavori e successivo ordine di demolizione in quanto era in contrasto con l'art. 17 della L 765 del 06.08.1967 comma 1.
- In data 27.02.1973 è stato protocollato un esposto che denunciava l'illegittimità della licenza.
- Ad oggi il fabbricato risulta realizzato.

Inquadramento normativo sul condono edilizio

I quesiti espressi, citano l'art. 39 della Legge n. 724/1994, noto come secondo condono edilizio. Tale articolo permetteva di regolarizzare opere abusive realizzate e ultimate entro il 31 dicembre 1993, nel rispetto di determinati requisiti.

In particolare, tale condono era subordinato: [redacted]

- alla data di ultimazione delle opere;
- ai limiti volumetrici specifici, come **ampliamento non superiore al 30%** del volume originario, o comunque **non superiore a 750 metri cubi** complessivi.

È bene precisare che:

l'articolo 39 della **L. 724/1994** non è più applicabile oggi, perché:

- Era una **norma a termine**: fissava scadenze precise sia per la realizzazione delle opere abusive (dovevano essere ultimate entro il 31 dicembre 1993) sia per la presentazione delle domande di condono (entro il 31 marzo 1995, poi con piccole proroghe).

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f369f661e175868d0

- Trattandosi di una legge straordinaria di sanatoria, **non ha effetti permanenti**: finiti i termini, non si possono più presentare nuove istanze.
- Oggi resta rilevante **solo per le pratiche già presentate a suo tempo**, che magari non sono ancora state definite dagli uffici comunali.

Quindi,

- **la normativa sul condono edilizio non è più attualmente in vigore;**
- **non è oggi possibile accedere ad alcun procedimento di condono edilizio**, salvo che lo stesso sia stato validamente richiesto entro i termini previsti dalle leggi sul condono (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003).

[redacted]

Risposte ai quesiti

Al fine di rispondere ai quesiti posti risulta opportuno analizzare nuovamente la storia del fabbricato.
Così come descritto nella relazione di perizia depositata in data 29.07.2019, in virtù della documentazione reperita, il fabbricato risulta essere stato realizzato a seguito di *demolizione di manufatti esistenti*, così come evidenziato nella relazione tecnica dell'allora progettista Geom. Antonio Bocchini (leggasi relazione tecnica del 30.12.1971) - **allegato n° 1.**
Il sindaco in data 30.12.1971 era stata rilasciata apposita autorizzazione edilizia n. 4468 – **allegato n° 2** per la ricostruzione del fabbricato di proprietà del sig. Colantonio Donato, sito in via Sant'Angelo n. 6, *"precedentemente abbattuto su ordinanza sindacale in quanto pericolante"* - revoca prot. n° 5187, pertanto non era da intendersi "**nuova costruzione**" – **allegato n° 3.**
L'autorizzazione concessa era subordinata alla condizione che il fabbricato fosse ricostruito mantenendo le medesime caratteristiche volumetriche di quello preesistente, come risulta dalla planimetria e dalla relazione tecnica redatta dal geom. Antonio Bocchini, (vedasi **allegato n° 1**) e nel rispetto della volumetria originaria.
Ma con ordinanza di revoca del 28.11.1972, notificata all'interessato in data 29.11.1972 – **allegato n° 3** e così come si evince nella raccomandata inviata l'8 marzo 1973 prot. N° 865 - **allegato n°4**, il Sindaco scrive: *".....precisamente nell'epoca in cui il [redacted] aveva appena iniziato i lavori di fondazione la revoca era necessaria, in quanto la ricostruzione del fabbricato veniva operata senza il rispetto delle norme contemplate dal primo comma dell'art. 17 della L 06/08/1967 n°765.* (che fissava il limite di 1,5 mc/mq di volume edificabile nei centri abitati).
Tutto ciò premesso,
il fabbricato è stato comunque realizzato ed accatastato e in data 29 luglio 2019, con protocollo n. 6626, il Comune di Torino di Sangro ha ritenuto che il suddetto immobile potesse essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/1985 – **vedasi allegato n° 5**. A seguito delle ulteriori precisazioni e quesiti posti dall'Avvocato Mario Galante, legale dell'esecutato, la sottoscritta ha effettuato un ulteriore sopralluogo – (vedasi rilievo **allegato n° 6**), constatando che la consistenza dell'edificio risulta identica a quella già rilevata nella perizia precedentemente depositata agli atti.

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590e45ba132f369f661e175868d0

Alla luce di tali riscontri, la CTU si è recata nuovamente presso il Comune, presentando in data 20 giugno 2025 apposita istanza scritta, volta a ottenere un parere tecnico sulla possibilità di procedere alla sanatoria del fabbricato oggetto di esecuzione.

Il Responsabile del Servizio Tecnico ha espresso *parere favorevole*, ritenendo l'intervento ammissibile anche in assenza della doppia conformità, in applicazione della normativa vigente, e in particolare della Legge n. 105/2024 e successive modifiche, **ma è stato espressamente chiarito che**, ai sensi dell'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA), il rilascio del permesso di costruire in sanatoria **è strettamente subordinato all'ottenimento dell'Autorizzazione Sismica – allegato n° 7.**

Premessa inerente i quesiti della Banca Italfondiario nella qualità di procuratrice di Castello Finance S.r.l. rappresentata dall'Avvocato Antonio Farini

La presente relazione viene redatta al fine di rispondere ai quesiti formulati da Italfondiario S.r.l. in seguito ad una perizia di parte e precisamente:

1. La CTU individua le difformità catastali ed edilizio-urbanistiche dei beni in procedura e al fine della regolarizzazione degli stessi individua i costi di regolarizzazione per ciascun LOTTO.
   Al fine di determinare adeguatamente i costi di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale, si richiede alla CTU se tali importi siano comprensivi anche delle spese tecniche relative alla relazione regolarizzazione dei beni o unicamente delle sanzioni indicate dal Comune di Torino di Sangro.
   Si ritiene che il deprezzamento per la regolarizzazione delle difformità riscontrate vada quantificato in relazione alle effettive opere di ripristino dei luoghi da eseguire e delle spese professionali, oltre che alle sanzioni da sostenere;
2. Si osserva che la CTU non ha detratto dal Valore di Mercato i costi di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale. Ai fini della messa in vendita dei beni in procedura, si ritiene congruo applicare un deprezzamento al Valore dei beni pari ai costi di regolarizzazione urbanistico – edilizia e catastale;
3. Il metodo di valutazione utilizzato dalla CTU, ovvero il procedimento sintetico comparativo, si ritiene idoneo in relazione alla tipologia immobiliare dei beni in procedura; La CTU però non specifica quali siano i comparativi individuati mediante la ricerca di mercato effettuata ed utilizzati per determinare i prezzi unitari attribuiti ai beni in esame;
4. A seguito di ricerche di mercato condotte con l'utilizzo dei principali siti web che si occupano di compravendita immobiliare, per i beni oggetto di procedura, si ritiene che il valore espresso dalla CTU sia superiore al valore di mercato;

Pertanto, rimettendosi al GE circa l'integrazione della CTU, si ritiene necessario indicare nei futuri avvisi di vendita le abusività, le difformità e i costi quantificati e quelli non inclusi, insistendo quindi per il prosieguo.

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f369f661e175868d0

Risposte ai quesiti

- In data 14 luglio 2025, con protocollo n. 7193, la sottoscritta ha presentato una nuova richiesta al Comune di Torino di Sangro per ottenere la determinazione degli importi, espressi al mq e al mc, da corrispondere ai fini di un'eventuale sanatoria, in relazione al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – **Allegato n° 8.**
- Con nota del 6 agosto 2025, l'Ufficio Tecnico comunale ha risposto ribadendo che il rilascio della sanatoria è assolutamente e strettamente subordinato al preventivo ottenimento dell'*Autorizzazione Sismica*, e ha altresì comunicato che gli importi da corrispondere per la definizione della sanatoria, in riferimento sia al costo di costruzione che agli oneri di urbanizzazione, rimangono quelli già indicati nella nota prot. n. 6826 del 29 luglio 2019, che si allega alla presente.

  Pertanto come riportato nella risposta dall'Ufficio Tecnico, gli importi da versare al Comune di Torino di Sangro per la definizione della pratica sono i seguenti:

1)

€ 671,07 – Urbanizzazione 1ª;

€ 1.224,97 – Urbanizzazione 2ª;

€ 22.910,96 – Costo di Costruzione in misura doppia

2)

€ 130,00 per i diritti di segreteria;

3)

n°1 marca da bollo € 16,00

Inoltre, come indicato in precedenza, per effettuare la verifica strutturale necessaria al rilascio dell'autorizzazione sismica, sarà infatti necessario l'intervento di un ingegnere strutturista con onorario indicativo pari a € 12.000,00.

Pertanto, al fine di regolarizzare il fabbricato le spese totali ammontano a €:

€ 24.953,00 + € 12.000,00 = € 36.953,00

Facendo riferimento alla quotazione immobiliare attuale, aggiornata secondo i valori medi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona di riferimento, si è ritenuto opportuno attribuire al fabbricato lo stesso valore indicato, in quanto dotato di una *buona consistenza strutturale e funzionale*. L'immobile presenta infatti caratteristiche dimensionali e distributive rilevanti, tali da distinguerlo dalla media degli immobili analoghi considerati nelle stime standard. Questo, unito a un discreto stato manutentivo, a una collocazione favorevole e alla destinazione d'uso residenziale pienamente compatibile, giustifica tale quotazione che tiene conto della qualità e della reale potenzialità del bene.

Pertanto si conferma la stima dell'immobile pari a € 234.650,00.

Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f369f661e175868d0

Conclusione

Alla luce di quanto esposto e documentato nella presente relazione, si conferma che il fabbricato sito in Torino di Sangro (CH) in Via Sant'Angelo, pur essendo stato realizzato in assenza di titolo edilizio valido a seguito della revoca della licenza del 28.11.1972, non può essere considerato come nuova costruzione abusiva priva di qualsivoglia possibilità di sanatoria.

L'immobile, infatti, risulta essere stato ricostruito successivamente alla demolizione di un preesistente fabbricato, nel rispetto sostanziale delle caratteristiche volumetriche originarie, come da autorizzazione inizialmente concessa e successivamente revocata. Le disposizioni normative più recenti, in particolare la Legge n. 105/2024, consentono oggi un possibile percorso di sanatoria subordinato al rilascio dell'Autorizzazione Sismica e al pagamento degli oneri comunali e dei relativi costi tecnici, che sono stati puntualmente quantificati nella presente relazione.

Il valore di mercato stimato dell'immobile, pari a € 234.650,00, riflette la sua consistenza strutturale, funzionale e la collocazione favorevole, nonché la reale potenzialità d'uso residenziale. Tale valutazione tiene conto anche delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, ammontanti complessivamente a circa € 36.953,00.

Pertanto, si ritiene che il fabbricato possa essere considerato sanabile, nei limiti e con le modalità descritte, e che le valutazioni di stima siano coerenti con la situazione attuale e con le caratteristiche dell'immobile.

Rimane fermo che ogni eventuale procedimento autorizzativo dovrà rispettare le prescrizioni previste dalla normativa vigente, in particolare per quanto concerne l'ottenimento dell'Autorizzazione Sismica, requisito imprescindibile per la concessione del permesso di costruire in sanatoria.

Vasto, 12/08/2025

Firma del tecnico



Firmato Da: RITA DE SANCTIS Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3590590a45ba132f369f661e175868d0