TRIBUNALE DI CASTROVILLARI
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Procedura Esecutiva n. 129/2024 R.G.E.

ULTERIORI PRECISAZIONI ED INTEGRAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVE AI LOTTI 5 – 7 – 8 - 9

In ottemperanza al seguente quesito richiesto dall'Ill.mo Giudice con provvedimento del 12/05/2026 allo scrivente C.T.U.: *"Quanto ai lotti 5C e 5D: letta la dichiarazione di rinuncia del creditore pignorante; rilevato che i beni di cui alla lettera C risultano inseriti nel lotto n. 5 sicché risulta necessario richiedere un'integrazione peritale, in cui l'esperto chiarisca se, espunti i detti beni dal lotto n. 5, possano esserci problematiche per la vendita dello stesso (quali ad esempio problemi di accesso al lotto o di decremento eccessivo del suo valore) nonché depositi una nuova perizia del lotto n 5 in cui vengano esclusi i beni di cui alla lettera C."*

INTEGRAZIONE PERITALE – LOTTO N. 5

In riferimento a quanto richiesto e preso atto della rinuncia del creditore pignorante relativamente ai beni indicati alla lettera C, si precisa quanto segue.

L'esclusione dei beni costituenti i lotti 5C e 5D non determina problematiche di accesso per i beni residui costituenti i lotti 5A e 5B, i quali risultano dotati di propria accessibilità e autonomia.

Parimenti, l'esclusione dei lotti 5C e 5D non determina un decremento tale da compromettere il valore del compendio residuo, atteso che i lotti 5A e 5B conservano caratteristiche tali da consentirne la vendita autonomamente e senza che l'esclusione dei predetti beni ne comprometta in maniera significativa la commerciabilità.

Pertanto, **il Lotto n. 5**, così come ridefinito a seguito dell'esclusione dei beni di cui ai lotti 5C e 5D, **risulta costituito esclusivamente dai lotti 5A e 5B, il cui valore complessivo viene rideterminato in:**

ID	Descrizione	Valore Intero	Valore di diritto
Lotto 5 – Corpo A	Casa rurale	€ 84.001,25	€ 84.001,25
Lotto 5 – Corpo B	Terreno agricolo	€ 827,27	€ 827,27
		€ 84.828,52	**€ 84.828,52**

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8 della perizia estimativa): **€ 2.500,00**

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

- **Valore di Mercato del LOTTO 5, costituito dai soli Lotti 5A e 5B,** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 82.328,52 (ottantaduemilatrecentoventotto/52 euro).**

Alla luce di quanto sopra, si ritiene che l'esclusione dei lotti 5C e 5D non comporti problematiche tali da pregiudicare la vendita dei beni residui costituenti i lotti 5A e 5B, né determini una riduzione del loro valore tale da comprometterne la commerciabilità.
Si deposita, pertanto, la nuova perizia relativa al Lotto n. 5, nella quale sono stati esclusi i beni di cui ai lotti 5C e 5D e il relativo valore è stato rideterminato in complessivi **€ 82.328,52**.
Occorre altresì precisare che, allo stato attuale, l'accesso ai terreni ricompresi nei lotti 5C e 5D avviene dalla particella 173, alla quale si accede dalla corte del fabbricato presente sulla particella 174, con ingresso carrabile dal lato Sud-Est.
I terreni ricompresi nei lotti 5C e 5D, allo stato dei luoghi, presentano problematiche in ordine all'accesso diretto dalla sede stradale. Gli stessi, infatti, risultano ubicati a monte della sede stradale, sul lato Nord-Ovest, e sono separati da quest'ultima da una fascia di terreno in forte pendenza, assimilabile a una scarpata, caratterizzata dalla presenza di vegetazione spontanea e arbustiva, nonché di alberature, con andamento altimetrico crescente dalla strada verso il fondo.
In corrispondenza del margine della carreggiata si rileva, inoltre, la presenza di una cunetta/fossetta destinata al deflusso delle acque meteoriche, nonché un dislivello tra il piano stradale e il piano di accesso ai terreni. Allo stato dei luoghi non risulta presente una rampa carrabile, né altra opera idonea a consentire un agevole collegamento diretto tra la sede stradale e i predetti fondi.

ULTERIORI PRECISAZIONI INERENTI I LOTTI 7-8-9

In relazione a quanto già esposto in ordine all'astratta applicabilità della disciplina del terzo condono edilizio, si ritiene opportuno precisare, in maniera puntuale, i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 32, comma 25, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326. La disposizione distingue, sotto il profilo volumetrico, tra interventi di ampliamento di manufatti preesistenti e nuove costruzioni.
Per gli ampliamenti, la sanabilità è prevista per opere che non abbiano comportato un incremento superiore al 30% della volumetria della costruzione originaria ovvero, alternativamente, un ampliamento superiore a 750 m³. Per le **nuove costruzioni**, invece, il legislatore ha previsto una disciplina più restrittiva, ammettendo esclusivamente le **nuove costruzioni a destinazione residenziale**, purché la volumetria oggetto di ciascuna

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

richiesta di titolo abilitativo edilizio in sanatoria non sia superiore a **750 m³** e, contestualmente, la nuova costruzione, considerata nella sua complessiva consistenza, non superi **3.000 m³**.

Tali limiti devono essere verificati con riferimento all'intero organismo edilizio, non potendo il mero frazionamento catastale o la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari o la presentazione di distinte istanze riferite alle singole porzioni dell'edificio, di per sé, determinare il superamento dei limiti previsti dalla legge. La giurisprudenza ha infatti chiarito che, nel caso di nuova costruzione unitaria, il limite complessivo di **3.000 m³** costituisce una soglia massima riferita all'intero manufatto, mentre il limite di **750 m³** opera quale limite della singola richiesta, nei soli casi in cui siano giuridicamente configurabili distinti soggetti legittimati alla presentazione delle istanze; resta comunque necessario, anche in tale ipotesi, il rispetto della volumetria complessiva massima di 3.000 m³.

Nel caso oggetto della presente procedura, dagli accertamenti eseguiti risulta che le unità immobiliari costituenti i lotti 7-8-9 **fanno parte di un unico fabbricato e non costituiscono ampliamento di un manufatto preesistente**. Ne consegue che, ai fini della verifica dell'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono, **non trova applicazione il limite del 30% riferito agli ampliamenti**, dovendosi invece fare riferimento alla disciplina prevista per le nuove costruzioni residenziali e, quindi, al duplice limite di **750 m³ per singola richiesta** e di **3.000 m³ per la nuova costruzione complessivamente considerata**.

Sotto tale profilo, assume particolare rilievo l'ulteriore dato dimensionale emerso dagli accertamenti tecnici, secondo cui **il fabbricato nel suo complesso presenta una consistenza volumetrica superiore a 3.000 m³**. Tale circostanza determina il superamento del limite massimo complessivo stabilito dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003 per le nuove costruzioni residenziali e costituisce, pertanto, un elemento ostativo all'ammissibilità della sanatoria dell'intero organismo edilizio, non potendo il limite essere aggirato mediante la considerazione separata delle singole unità immobiliari che lo compongono.

A ciò si aggiunge che, con specifico riferimento al **lotto 9**, la volumetria complessivamente rilevante ai fini urbanistico-edilizi risulta **superiore a 750 m³**. Pertanto, anche sotto il distinto profilo del limite volumetrico riferito alla singola richiesta di sanatoria, il lotto 9 risulterebbe eccedere la soglia massima di 750 m³ prevista per ciascuna richiesta relativa a una nuova costruzione residenziale. Tale circostanza si pone, peraltro, in aggiunta e non in alternativa al già rilevato superamento del limite complessivo di 3.000 m³ dell'intero fabbricato.

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

Pertanto, **gli elementi dimensionali attualmente acquisiti evidenziano, per il fabbricato in esame, il superamento del limite complessivo di 3.000 m³ previsto per le nuove costruzioni residenziali e, con specifico riferimento al lotto 9, il superamento del limite di 750 m³ previsto per la singola richiesta di sanatoria**. Tali circostanze assumono carattere ostativo rispetto all'astratta condonabilità ai sensi del terzo condono. La mera appartenenza delle unità immobiliari oggetto di esecuzione a lotti catastalmente distinti non consente, di per sé, di neutralizzare i limiti volumetrici riferiti alla nuova costruzione complessivamente considerata.

Al fine di acquisire anche il parere dall'Ufficio Tecnico del Comune di Corigliano Rossano in ordine alla condonabilità degli immobili che costituiscono i lotti 7-8-9, in data 14/09/2026 il sottoscritto CTU ha inviato una PEC al Comune di Corigliano Rossano *(acquisita al protocollo n. 105985 del 15-09-2026)*, **con allegata "Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità", nella quale è stato chiesto** *"all'Ufficio Tecnico di voler attestare, per quanto di competenza e sulla base della documentazione e degli atti amministrativi disponibili, se sussistano i presupposti per la condonabilità delle U.I.U. sopra citate, identificate con Foglio 111 – P.lla 171 – Sub. 3-9-15-16, con particolare riferimento alla disciplina del condono edilizio applicabile al caso di specie e alla sussistenza dei relativi presupposti, anche in relazione alla consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari. Si è chiesto, inoltre, di voler indicare espressamente, ove possibile, gli eventuali impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della domanda di sanatoria."*

Nonostante diversi solleciti telefonici effettuati dallo scrivente CTU all'Ufficio Condoni del Comune di Corigliano Rossano, ed in particolare al Geom. Gaccione, ad oggi la predetta richiesta non ha avuto riscontro.

Lo scrivente CTU rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cassano all'Ionio, lì 05/10/2026

IL CTU
Ing. Mario Laurito

In allegato: PEC inviata all'UTC in data 14/09/2026

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.

Da **mario.laurito.f812a@ingpec.eu** <mario.laurito.f812a@ingpec.eu>
A **protocollo.coriglianorossano@asmepec.it** <protocollo.coriglianorossano@asmepec.it>
Data lunedì 14 settembre 2026 - 17:24

Spett.le UFFICIO CONDONI
Spett.le Responsabile Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica - Edilizia

Si prega di prendere visione della "***Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità***" allegata.

Distinti saluti
Il CTU
Ing. Mario Laurito

Richiesta attestazione Accesso agli atti 129_2024.pdf

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

RICHIESTA ATTESTAZIONE

Spett.le UFFICIO CONDONI
Spett.le Responsabile Ufficio Tecnico
Settore Urbanistica - Edilizia
CORIGLIANO-ROSSANO (CS)

Mitt: Ing. Mario Laurito
Via Arrigo Boito, 22
87011 Cassano all'Ionio (CS)
Cell. 339.1867367
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

Oggetto: Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.

Con riferimento all'istanza presentata dal sottoscritto Ing. Mario Laurito, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 5054, in qualità di C.T.U. delegato dal Giudice per la procedura in oggetto, e protocollata al n. 102182 in data 05/09/2025,

PREMESSO

- che il fabbricato di cui fanno parte le **U.I.U. oggetto della procedura esecutiva** sopra indicata, **identificate al N.C.E.U. con Foglio 111 – P.lla 171 – Sub. 3-9-15-16** nel Comune di Corigliano Rossano – Area urbana di Corigliano, non risulta rappresentato nella cartografia IGM del 1954, mentre risulta censito al Catasto Fabbricati a decorrere dall'anno 1971;
- che codesto Ufficio Tecnico ha comunicato allo scrivente che non risultano titoli edilizi, né pratiche di condono riferibili al suddetto fabbricato;
- che dalle ulteriori ricerche documentali effettuate presso l'U.T.C. detto fabbricato risulta già rappresentato su una "*planimetria del centro abitato del centro storico dell'allora Comune di Corigliano, risalente all'anno 1966*";
- che il Comune di Corigliano Rossano ha comunicato al sottoscritto CTU che "*nel periodo compreso tra il 1954 ed il 1971, dalla dotazione normativa in possesso di questo servizio, risulta che il primo strumento urbanistico risale al 1975, adottato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 376 del 17.03.1975" e che "alla luce degli atti in possesso da parte di questo ufficio nel periodo di riferimento da Voi richiesto in assenza di regolamenti specifici comunali si fa riferimento alla Legge n. 1150 del 17 agosto 1942."*
- che, le U.I.U. sopra citate sono oggetto di una procedura esecutiva e le ragioni del credito risalgono al 1996, pertanto, con riferimento al combinato disposto dell'art. 46,

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, è prevista, per gli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive, la possibilità di presentare domanda di sanatoria ai sensi della disciplina del condono edilizio eventualmente applicabile, entro il termine di centoventi giorni dalla notificazione del decreto di trasferimento, purché ricorrano tutti i presupposti sostanziali richiesti dalla normativa sul condono edilizio;

- che, nella fattispecie, tenuto conto che le ragioni del credito risalgono al 1996 (quindi anteriore al 2 ottobre 2003) appare astrattamente applicabile, ove ne ricorrano gli ulteriori presupposti, la disciplina del c.d. terzo condono edilizio di cui all'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326;

- che dagli accertamenti eseguiti risulta che le unità immobiliari sopra citate **fanno parte di un unico fabbricato che presenta una consistenza volumetrica complessiva superiore a 3.000 m³ e che l'U.I.U. identificata con il subalterno 16 presenta una volumetria superiore a 750 m³**;

CHIEDE

A codesto Ufficio di voler attestare, per quanto di competenza e sulla base della documentazione e degli atti amministrativi disponibili, **se sussistano i presupposti per la condonabilità delle U.I.U. sopra citate, identificate con Foglio 111 – P.lla 171 – Sub. 3-9-15-16, con particolare riferimento alla disciplina del condono edilizio applicabile al caso di specie e alla sussistenza dei relativi presupposti, anche in relazione alla consistenza volumetrica del fabbricato e delle singole unità immobiliari.**

Si chiede, inoltre, di voler indicare espressamente, ove possibile, gli eventuali impedimenti o condizioni ostative alla presentazione e/o all'accoglimento della domanda di sanatoria.

Si chiede di evadere la presente richiesta con carattere di urgenza, stante la pendenza della procedura esecutiva immobiliare sopra indicata.

Il Tecnico

Cassano all' Ionio, lì 14/09/2026



Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.

Da **posta-certificata@pec.aruba.it** <posta-certificata@pec.aruba.it>
A **mario.laurito.f812a@ingpec.eu** <mario.laurito.f812a@ingpec.eu>
Data lunedì 14 settembre 2026 - 17:24

Ricevuta di accettazione

Il giorno 14/09/2026 alle ore 17:24:44 (+0200) il messaggio
"Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E." proveniente da "mario.laurito.f812a@ingpec.eu"
ed indirizzato a:

- protocollo.coriglianorossano@asmepec.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: jpec13216.20260914172444.87855.2003.1.1@pec.aruba.it

---

Acceptance pec notification

On 14/09/2026 at 17:24:44 (+0200) the message
"Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E." from "mario.laurito.f812a@ingpec.eu"
and addressed to:

- protocollo.coriglianorossano@asmepec.it ("certified mail")

has been accepted by the system and forwarded.
Message identifier: jpec13216.20260914172444.87855.2003.1.1@pec.aruba.it

---

daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.

Da **Posta Certificata Legalmail** <posta-certificata@legalmail.it>
A **mario.laurito.f812a@ingpec.eu** <mario.laurito.f812a@ingpec.eu>
Data lunedì 14 settembre 2026 - 17:24

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 14/09/2026 alle ore 17:24:46 (+0200) il messaggio
"Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E." proveniente da "mario.laurito.f812a@ingpec.eu"
ed indirizzato a "protocollo.coriglianorossano@asmepec.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione

Identificativo messaggio: jpec13216.20260914172444.87855.2003.1.1@pec.aruba.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

Delivery receipt

On 14/09/2026 at 17:24:46 (+0200) the message
"Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi – Proc. Esec. 129/2024 R.G.E." sent by "mario.laurito.f812a@ingpec.eu"
and addressed to: "protocollo.coriglianorossano@asmepec.it"
was delivered by the certified email system.

Message ID: jpec13216.20260914172444.87855.2003.1.1@pec.aruba.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.
Please keep it as a certificate of delivery of the message.

postacert.eml
daticert.xml
smime.p7s

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23

Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 105985 del 15-09-2026 - POSTA CERTIFICATA: Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.

Da **PROTOCOLLO COMUNE DI CORIGLIANO-ROSSANO** <protocollo.coriglianorossano@asmepec.it>
A **mario.laurito.f812a@ingpec.eu** <mario.laurito.f812a@ingpec.eu>
Data martedì 15 settembre 2026 - 10:41

Si comunica che la documentazione da lei inviataci con oggetto: 'POSTA CERTIFICATA: Richiesta attestazione in ordine alla condonabilità - accesso agli atti amministrativi Proc. Esec. 129/2024 R.G.E.' è stata protocollata con N° 105985 del 15-09-2026

Firmato Da: MARIO LAURITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f1a81f16609a5336e7717dc33a15e23