TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASTELLO FINANCE S.R.L.

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

Dott.ssa Giuliana Gaudiano

CUSTODE:

Avv. Fabiola Capparelli

INTEGRAZIONE CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/03/2026

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Mario Laurito

CF:LRTMRA78C26C002G
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) VIA SAN NICOLA, 38
telefono: 0981708538
email: ing.laurito@hotmail.it
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

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

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

INTEGRAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In ottemperanza al seguente quesito richiesto dall'Ill.mo Giudice con provvedimento del 12/05/2026 allo scrivente C.T.U.: *"quanto ai lotti 7- 8 - 9 - dispone che l'esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, depositi una perizia integrativa entro 90 giorni in cui chiarisca quanto indicato in parte motiva";*

PREMESSA

A seguito delle osservazioni formulate dalla parte procedente in ordine alle conclusioni rassegnate nella relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto ad effettuare ulteriori verifiche documentali presso gli uffici del Comune di Corigliano-Rossano (CS), al fine di acquisire ogni ulteriore elemento utile alla corretta ricostruzione della situazione urbanistico-edilizia del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva.

Le osservazioni evidenziano, in particolare, che le ragioni del credito vantato dall'originaria creditrice sarebbero sorte nell'anno 1996 e che, conseguentemente, troverebbe applicazione il combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985, con conseguente possibilità, in astratto, di accedere alla disciplina della sanatoria prevista per gli immobili trasferiti nell'ambito della procedura esecutiva.

Pertanto, il sottoscritto CTU:

- **in data 09/04/2026** ha inoltrato "**Richiesta integrazione alla richiesta di accesso agli atti amministrativi" (protocollo n. 42968 del 10-04-2026), chiedendo il rilascio della seguente documentazione e/o attestazioni:**
    - *verifica dell'eventuale esistenza di licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, nonché pratiche di condono edilizio relative all'immobile in oggetto;*
    - *copia (anche per estratto) degli strumenti urbanistici vigenti nel periodo compreso tra il 1954 e il 1971 (Programma di Fabbricazione, P.R.G. e relative varianti);*
    - *copia del Regolamento Edilizio comunale vigente nel medesimo periodo, con indicazione della data di entrata in vigore;*
    - *certificazione attestante: se, nel periodo 1954–1971, fosse vigente l'obbligo di licenza edilizia nel territorio comunale;*

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

- *se l'area in cui ricade il fabbricato fosse ricompresa o meno all'interno del perimetro del centro abitato all'epoca vigente;*
- *eventuali delibere, atti o elaborati grafici attestanti la delimitazione del "PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO" nel periodo sopra indicato;*
- *qualsiasi ulteriore documentazione o informazione in possesso dell'Ente ritenuta utile ai fini della ricostruzione storico-urbanistica del fabbricato.;*
- *copia di aerofotogrammetrie in possesso di codesto ufficio del periodo che va dall'anno 1954 all'anno 1971 della zona in cui è ubicato il sopra citato fabbricato.*

- **in data 11/05/2026**, non avendo ricevuto alcun riscontro da parte dell'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano, ha inoltrato una PEC di "**SOLLECITO - Richiesta integrazione alla richiesta di accesso agli atti" (protocollo n. 56207 del 13-05-2026);**
- **in data 27/05/2026**, non avendo ricevuto ancora alcun riscontro da parte dell'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano, ha inoltrato una PEC di "**SOLLECITO N. 2 - Richiesta integrazione alla richiesta di accesso agli atti" (protocollo n. 63155 del 28-05-2026);**
- in data 27/05/2026, non avendo ricevuto ancora alcun riscontro da parte dell'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano, ha inoltrato una PEC di "**SOLLECITO N. 3 - Richiesta integrazione alla richiesta di accesso agli atti" (protocollo n. 70396 del 16-06-2026);**
- **in data 07/07/2026**, non avendo ricevuto ancora alcun riscontro da parte dell'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano, ha inoltrato una PEC al Sindaco del Comune di Corigliano Rossano di "**Segnalazione di mancato riscontro alle richieste di integrazione dell'accesso agli atti – CTU del Tribunale di Castrovillari – Richiesta di intervento" (protocollo n. 80614 del 09-07-2026);**
- **in data 09/07/2026** il sottoscritto CTU è stato invitato telefonicamente a recarsi presso l'U.T.C. di Corigliano Rossano (CS) ed è stato fissato un appuntamento per il giorno 13/07/2026.
- **In data 13/07/**2026 il sottoscritto CTU si è recato presso l'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano.

ULTERIORI ACCERTAMENTI ESEGUITI

A seguito delle ulteriori richieste formulate all'Amministrazione Comunale, è stato confermato che:

- non risultano agli atti comunali titoli edilizi autorizzativi riferibili al fabbricato;
- non risultano presentate domande di condono edilizio relative allo stesso immobile.

L'U.T.C. del Comune di Corigliano Rossano ha inviato al sottoscritto CTU le planimetrie del centro abitato del Centro Storico alla data del 1966 e del 1970 con relativi atti di approvazione (*vedi "Allegato H – Integrazione accesso agli atti – Planimetrie centro abitato 1966 e 1970 – Atti di approvazione*").

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

Nel corso delle ulteriori ricerche documentali è tuttavia emerso un elemento non precedentemente acquisito, costituito da una "*planimetria del centro abitato del centro storico dell'allora Comune di Corigliano, risalente all'anno 1966*", nella quale il fabbricato, di cui fanno parte le U.I.U. costituenti i lotti 7-8-9 della Consulenza Tecnica d'Ufficio, risulta già rappresentato.

Tale documentazione costituisce elemento idoneo ad attestare l'esistenza del manufatto almeno all'anno 1966 e la sua collocazione nel perimetro abitato dell'allora Comune di Corigliano, senza costituire di per sé titolo legittimante sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Inoltre, consente di integrare quanto riportato nella relazione originaria, nella quale l'epoca di realizzazione era stata desunta dall'assenza del fabbricato nella cartografia I.G.M. del 1954 e dalla successiva iscrizione catastale intervenuta nell'anno 1971.

La diversa ricostruzione dell'epoca di esistenza del fabbricato deriva esclusivamente dall'acquisizione della predetta documentazione comunale, non disponibile al momento della redazione della relazione originaria, e non da una rivalutazione degli elementi istruttori già allora esaminati.

Il Comune ha inoltre comunicato al sottoscritto CTU (*vedi "Allegato H – Integrazione accesso agli atti – Planimetrie centro abitato 1966 e 1970 – Atti di approvazione*") che:

2) *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";*
3) *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.*

VALUTAZIONI TECNICHE

Le ulteriori risultanze istruttorie consentono di integrare quanto riportato nella relazione originaria sotto il profilo della ricostruzione storica del fabbricato.

Sulla base della documentazione acquisita può affermarsi che il fabbricato risulta già esistente almeno nell'anno 1966 e che, allo stato degli atti reperiti presso l'Amministrazione comunale, **non risultano rinvenibili titoli edilizi autorizzativi, né domande di condono riferibili al fabbricato**, con conseguente assenza di documentazione idonea a comprovarne la legittimazione urbanistico-edilizia.

Alla luce della documentazione acquisita, deve ritenersi documentalmente accertato che il fabbricato era già esistente almeno nell'anno 1966 e che, in tale periodo, la disciplina urbanistico-edilizia di riferimento fosse quella dettata dalla Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come attestato dall'Amministrazione comunale, in assenza di regolamentazione urbanistica comunale e non

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

risultando ancora adottato il primo strumento urbanistico comunale, approvato soltanto nell'anno 1975.

Con riferimento alle osservazioni formulate dalla parte procedente, il sottoscritto osserva che il richiamo al combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985 risulta pertinente sotto il profilo dell'astratta applicabilità della disciplina prevista per gli immobili trasferiti nell'ambito delle procedure esecutive, avuto riguardo alla data di insorgenza delle ragioni del credito, individuata nell'anno 1996.

La disciplina richiamata prevede, per gli immobili trasferiti nell'ambito di procedure esecutive, la possibilità di presentare domanda di sanatoria prevista dalla disciplina del condono edilizio 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.

Tale previsione attiene esclusivamente al termine entro il quale l'istanza può essere proposta e non implica, di per sé, la sussistenza dei requisiti necessari per il rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

Occorre tuttavia evidenziare che la disciplina richiamata non determina automaticamente la regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, né comporta un accertamento automatico della sua sanabilità.

In particolare, qualora trovi applicazione la disciplina del terzo condono edilizio, la relativa normativa prevede specifici limiti oggettivi concernenti la tipologia dell'abuso, la consistenza dell'intervento edilizio e la volumetria assentibile.

La giurisprudenza di legittimità ha più volte affermato che, con riferimento alle nuove costruzioni abusive riconducibili ad un unico organismo edilizio, la verifica dei limiti dimensionali deve essere effettuata con riguardo all'intero manufatto e non mediante il frazionamento artificioso in singole unità immobiliari oggetto di autonome domande di sanatoria.

Nel caso di specie, dagli accertamenti eseguiti risulta che le unità immobiliari oggetto della presente procedura fanno parte di un unico fabbricato. Ne consegue che l'eventuale verifica della condonabilità non potrà prescindere dalla valutazione della consistenza complessiva dell'organismo edilizio, secondo i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità, ferma restando la competenza dell'Amministrazione comunale in ordine all'accertamento della concreta sussistenza di tutti i presupposti richiesti dalla normativa vigente.

Le valutazioni che seguono sono formulate sulla base della documentazione acquisita e della normativa applicabile, fermo restando che il rilascio del titolo edilizio in sanatoria costituisce provvedimento riservato all'Amministrazione comunale competente.

L'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria presuppone infatti la verifica di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente, verifica che esula dalle competenze del Consulente Tecnico d'Ufficio e rientra nelle attribuzioni dell'Amministrazione comunale competente.

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

In relazione al caso di specie, il sottoscritto osserva che la verifica dell'eventuale condonabilità dovrà essere effettuata alla luce della disciplina del terzo condono edilizio, la cui concreta applicabilità resta subordinata alla verifica dei presupposti sostanziali previsti dalla normativa statale e regionale applicabile, nonché degli orientamenti giurisprudenziali concernenti la valutazione unitaria delle nuove costruzioni abusive, anche con riguardo alla consistenza complessiva del fabbricato abusivo. Resta comunque riservato all'Amministrazione comunale l'accertamento definitivo della ricorrenza di tutti i requisiti prescritti dalla legge ai fini dell'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria.
Le ulteriori indagini svolte hanno consentito di superare esclusivamente la precedente incertezza in ordine all'epoca di realizzazione del fabbricato e all'individuazione della disciplina astrattamente applicabile ai fini dell'eventuale sanatoria, senza tuttavia fornire elementi idonei a consentire un accertamento definitivo circa la sussistenza dei presupposti richiesti dalla normativa speciale per il rilascio del relativo titolo edilizio.

CONCLUSIONI

Alla luce delle ulteriori verifiche espletate, il sottoscritto ritiene di integrare la relazione originaria nei seguenti termini:

- è confermata l'assenza, presso gli archivi comunali, di titoli edilizi autorizzativi e di domande di condono riferibili al fabbricato;
- è stato accertato che il fabbricato risultava già rappresentato nel perimetro abitato sulla "planimetria del centro abitato del Centro storico dell'anno 1966", circostanza che ne documenta l'esistenza almeno a tale data;
- il Comune di Corigliano-Rossano ha comunicato che il primo strumento urbanistico comunale è stato adottato nell'anno 1975 e che, per il periodo antecedente, trova applicazione la disciplina generale di cui alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150;
- avuto riguardo alla data di insorgenza delle ragioni del credito (*anno 1996*), risulta astrattamente applicabile la disciplina del terzo condono edilizio di cui all'art. 32 del D.L. n. 269/2003, convertito nella Legge n. 326/2003, richiamata dal combinato disposto dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, della Legge n. 47/1985;
- l'eventuale rilascio del titolo edilizio in sanatoria resta subordinato alla verifica della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalla disciplina del terzo condono edilizio, ivi compresi quelli concernenti la tipologia dell'abuso, la consistenza dell'intervento, i limiti dimensionali stabiliti dalla normativa, la disciplina regionale applicabile e gli orientamenti interpretativi consolidatisi in materia, verifiche riservate all'Amministrazione comunale competente.

Pertanto, sulla base degli elementi documentali acquisiti e delle ulteriori verifiche eseguite, si ritiene che le risultanze della presente integrazione debbano essere lette quale aggiornamento della

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

ricostruzione storico-documentale del fabbricato e quale precisazione in ordine al corretto inquadramento della disciplina applicabile, restando demandata all'Autorità amministrativa competente ogni valutazione in ordine all'eventuale ammissibilità della sanatoria edilizia.

L'astratta possibilità di attivare il procedimento di sanatoria non modifica l'attuale stato urbanistico-edilizio del fabbricato, che permane privo di documentazione attestante la propria legittimazione, sino all'eventuale definizione favorevole del procedimento amministrativo.

Le valutazioni estimative contenute nella relazione originaria sono state formulate sulla base del quadro documentale e normativo disponibile al momento del deposito dell'elaborato peritale.

Le ulteriori verifiche svolte in esecuzione del provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione hanno consentito di integrare la ricostruzione storico-documentale del fabbricato e di precisare il quadro normativo potenzialmente applicabile, senza tuttavia consentire di pervenire ad un accertamento definitivo circa la sanabilità dell'immobile, la cui valutazione resta demandata all'Amministrazione comunale nell'ambito dell'eventuale procedimento amministrativo.

Poiché il criterio estimativo adottato nella Consulenza Tecnica d'Ufficio originaria è stato elaborato sulla base del quadro urbanistico-edilizio risultante dagli accertamenti allora disponibili, il sottoscritto evidenzia che le ulteriori risultanze acquisite potrebbero riflettersi sulle valutazioni economiche originariamente espresse qualora, all'esito dell'eventuale procedimento amministrativo, venisse accertata la possibilità di conseguire un titolo edilizio in sanatoria. Allo stato, non essendo intervenuto alcun provvedimento amministrativo in tal senso, il sottoscritto ritiene di non procedere alla modifica delle valutazioni estimative contenute nella relazione originaria, riservando ogni diversa valutazione a specifiche determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Lo scrivente CTU rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cassano all'Ionio, lì 23/07/2026

IL CTU

Ing. Mario Laurito

Si allega: *Allegato H – Integrazione accesso agli atti – Planimetrie centro abitato 1966 e 1970 – Atti di approvazione*

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