Dott. Ing. Mario Laurito
Via San Nicola, 38 – 87011 Cassano allo Ionio (CS)
PEC: mario.laurito.f812a@ingpec.eu

Spett.le Tribunale di Castrovillari
Sezione Esecuzioni Civili
Dott.ssa Giuliana Gaudiano

Procedura Esecutiva n° 129/2024 R.G.E.

Oggetto: nota integrativa CTU

Il sottoscritto Ing. Mario Laurito, incaricato CTU dalla S.V. Ill.ma nella procedura in oggetto,

Premesso

- che lo scrivente ha depositato telematicamente la Consulenza Tecnica d'Ufficio datata 07/03/2026 inerente la procedura in oggetto;

- che in data 23/03/2026 allo scrivente CTU perveniva una PEC da parte dell'Avv. Concetta Lucia Filomia contenente osservazioni alla suddetta Consulenza Tecnica d'Ufficio in relazione ai Lotti 7-8-9-10 per come segue:

Per tali lotti il c.t.u. ha affermato:

a) *che il fabbricato di cui essi fanno parte è stato realizzato in assenza di regolare titolo autorizzativo e che allo stato attuale risulta abusivo e non sanabile;*

b) *che non sarebbe applicabile Il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47 (secondo cui nel caso di immobili acquisiti in seno ad espropriazioni immobiliari l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria, purché le ragioni di credito per cui s'interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della L. 326/2003 ultima legge sul condono) .* ***Ciò in quanto, secondo il CTU , "nel caso in esame, le ragioni del credito per cui si interviene hanno data successiva all'entrata in vigore della L.326/2003" .***

1) *Ebbene SI OSSERVA al riguardo che, contrariamente a quanto sostiene il c.t.u., le ragioni di credito azionate in procedura dalla creditrice* ***risalgono ad epoca di molto anteriore al 2003.***

Invero ,come risulta dalla sentenza di primo grado emessa dal Tribunale di Rossano in data 27.3.2008 , prodotta in atti quale titolo esecutivo (poi confermata in parte qua dalla sentenza d'appello,anch'essa prodotta e notificata ai condebitori unitamente alla prima ed al precetto) l'originaria creditrice CARICAL S.p.a. chiese ed ottenne nei confronti degli odierni esecutati il ***decreto ingiuntivo n.124/1996*** *,emesso in data 20.11.1996, per un credito derivante dallo scoperto dei conti correnti intestati alla Policastri Srl, aperti nel 1991 e nel 1995 nonché dal protesto di 66 effetti cambiari portati allo sconto e rimasti impagati e protestati. La normativa richiamata dal CTU collega la possibilità di sanatoria* ***non*** *alla data del titolo esecutivo ,* ***ma alla data di insorgenza delle ragioni di credito*** *,che nella fattispecie è il 1996. Di qui la piena applicabilità del combinato disposto dell' artt. 46 comma 5 d.lgs. 380/2001 e dell'art. 40 comma 6 legge 47/1985. Recita, infatti, quest'ultimo, che "nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché* ***le ragioni di credito*** *per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge". Sul punto (e quindi sulla sanabilità degli immobili) ,con le note che saranno depositate per l'udienza del 7 aprile 2026 si chiederà al G.E. di pronunciarsi.*

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

2) *SI OSSERVA inoltre che il ctu non ha accertato **la data di realizzazione del fabbricato**, rilevante ai fini della affermazione della sua abusività e/o sanabilità.*

In via meramente indiziaria, si può ipotizzare che il fabbricato sia stato realizzato in un arco temporale compreso tra il 1954 e il 1971, in quanto lo stesso non risulta rappresentato nella cartografia IGM del 1954, mentre il primo accatastamento catastale risale all'anno 1971. Tuttavia, tali elementi non consentono di determinare con certezza l'epoca di edificazione del manufatto. In assenza di una puntuale individuazione della data di costruzione e della verifica circa l'eventuale vigenza, all'epoca, di un regolamento edilizio comunale nel Comune di Corigliano, non risulta possibile esprimere un giudizio compiuto in ordine alla legittimità urbanistico-edilizia del fabbricato, né valutare l'applicabilità della disciplina previgente alla c.d. "Legge Ponte" (L. 765/1967).

Sul punto,ove il G.E. , affermata la sanabilità degli immobili alla luce di quanto osservato al n.1, lo ritenga opportuno e rilevante, si chiederà con le note che saranno depositate per l'udienza del 7.4.2026 di invitare il CTU a procedere ad un approfondimento istruttorio finalizzato all'accertamento dell'effettiva epoca di realizzazione del fabbricato, nonché alla verifica dell'eventuale esistenza e vigenza di strumenti regolamentari edilizi comunali nel periodo di riferimento, al fine di consentire una corretta valutazione della conformità urbanistico-edilizia del bene.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., in riferimento alle osservazioni formulate dalle parti alla relazione peritale già depositata, espone quanto segue:

1. In ordine alla data di insorgenza del credito e all'applicabilità dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e dell'art. 40, comma 6, L. 47/1985

Dall'esame più approfondito della documentazione in atti, ed in particolare dei titoli giudiziali prodotti, emerge che le ragioni di credito poste a fondamento della procedura esecutiva trovano origine nel decreto ingiuntivo n. 124/1996 emesso in data 20.11.1996.

La mancata considerazione, nella relazione peritale, della suddetta data di insorgenza del credito è da ricondursi ad una mera svista materiale, riconducibile alla complessità ed alla stratificazione degli atti processuali esaminati.

Ciò posto, si rileva che la corretta individuazione della data di insorgenza del credito consente, in linea astratta, la possibile applicazione del combinato disposto di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e all'art. 40, comma 6, L. 47/1985, nei termini richiamati dalle osservazioni di parte.

Resta tuttavia fermo che la concreta applicabilità della disciplina in parola e, soprattutto, la possibilità di conseguire la sanatoria dell'immobile, richiedono la verifica della sussistenza di tutti i presupposti urbanistico-edilizi previsti dalla normativa vigente, non potendo tale esito ritenersi automaticamente conseguente alla sola anteriorità del credito.

2. In ordine all'epoca di realizzazione del fabbricato

Con riferimento al rilievo concernente la mancata puntuale individuazione della data di costruzione del fabbricato, si rappresenta che, nel corso delle operazioni peritali, non sono emersi elementi documentali univoci idonei a consentire una precisa collocazione temporale dell'edificazione.

Gli elementi acquisiti (*tra cui la mancata rappresentazione nella cartografia IGM del 1954 e la presenza in atti catastali a partire dal 1971*) consentono unicamente una valutazione indiziaria, ma non una determinazione certa dell'epoca di realizzazione del manufatto.

Tale circostanza ha orientato il sottoscritto a qualificare l'immobile, allo stato degli atti, come privo di titolo edilizio comprovato, con conseguente valutazione prudenziale in ordine alla sua regolarità urbanistico-edilizia.

Si evidenzia che l'accertamento puntuale dell'epoca di costruzione — nonché della eventuale vigenza, all'epoca, di strumenti urbanistici o regolamenti edilizi comunali — riveste effettiva rilevanza ai fini di una più compiuta valutazione della legittimità del fabbricato e della sua eventuale sanabilità.

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

3. Conclusioni

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto:

- prende atto della corretta individuazione della data di insorgenza del credito;
- precisa che la relativa circostanza rileva ai fini della valutazione giuridica demandata all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione;
- evidenzia che la verifica della sanabilità dell'immobile richiede ulteriori approfondimenti di natura tecnico–urbanistica.

Pertanto, il C.T.U. resta a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali integrazioni dell'incarico, che potranno riguardare:

- l'approfondimento istruttorio volto alla determinazione dell'epoca di realizzazione del fabbricato;
- la verifica della disciplina urbanistico-edilizia vigente nel periodo di edificazione;
- la conseguente valutazione in ordine alla eventuale sanabilità del bene.

Cassano all'Ionio, lì 13/04/2026

Con osservanza

Ing. Mario Laurito

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