

Parti: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
Debitore: [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDICE : DOTT.SSA DI CREDICO CHIARA

RELAZIONE CTU

Tecnico incaricato: Dott. Arch. J Michela CAPICOTTO

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro al n. 1752Iscritto
all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2270*

Architetto J. Michela CAPICOTTO Via

Aldo Moro, 12

Cap. 88050 Pentone (CZ)

C.F. CPCMHL84D68C352J

partita IVA: 03214250791 Cell.:

(+39) 320/6961040

e-mail: michela.capicotto@libero.it

e-mail certificata: michela.capicotto@archiworldpec.it



INDICE

I.	Premessa.....	3
II.	Svolgimento delle operazioni indagini	4
	Indagini Conformità/Difformità Urbanistica.....	6
	Svolgimento sopralluogo tecnico	6
	NOTE TECNICHE SUL LAVORO DEL CTU ING. CILURZO.....	7
	CONCLUSIONI	10
	ALLEGATI	11

1. Premessa

L'ill.mo Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Catanzaro, Dott.ssa Chiara Di Credico, in data 22/05/2025 ha nominato la sottoscritta Arch. J. Michela Capicotto, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catanzaro n.1752, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura RG N. 94/2017** promossa dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA** contro
///////.

Si precisa che lo scrivente CTU è stato nominato in sostituzione del precedente esperto nella persona dell'Ing. Maria Cilurzo precedentemente nominato con decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in data 5.2.2018.

Si premette quanto segue:

- con provvedimento del 10.2.2022 il giudice dell'esecuzione ha chiesto che in nominato ctu, Ing. Maria Cilurzo, fornisse integrazioni alla perizia di stima depositata, le quali sono state depositate in data 5.4.2022;
- rilevato che all'udienza del 16.3.2023 il creditore procedente ha chiesto disporsi audizione del perito al fine di verificare se rispetto alle problematiche riscontrate vi fosse un'ipotesi alternativa alla demolizione dell'immobile abusivo e che a tal fine il g.e. disponeva la comparizione dell'esperto all'udienza del 21.9.2023;
- che in data 05.4.2022, il ctu Ing. Maria Cilurzo, rassegnava dimissioni dall'incarico conferito;
- che in data 22.5.2023, lo scrivente esperto stimatore veniva nominato in sostituzione del precedente, per fornire i chiarimenti necessari, presa visione del fascicolo della procedura e in particolare dell'elaborato peritale e dell'integrazione al medesimo già redatti;
- che in data 23.5.2023, lo scrivente esperto stimatore depositava, accettazione incarico sul fascicolo telematico;

L'unità immobiliare oggetto di indagine è costituito da una villetta a schiera sita nel Comune di Davoli frazione Marina, Via I traversa Viale della Repubblica 12, c.da Marincola snc, e catastalmente identificata al N.C.E.U. al:

Foglio 6 Particella 1737 Subalterno 8

Classamento:
Rendita: Euro 464,81
Categoria A/2 a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani
Indirizzo: VIA MARINCOLA n. SNC Piano T-1 - 2
Dati di superficie: Totale: 148 m2
Totale escluse aree scoperte b): 144 m

2. Svolgimento delle operazioni peritali di indagine

La fase di indagine conoscitiva delle osservazioni redatte dal precedente CTU, si è avvalsa della presa visione del fascicolo della procedura e in particolare dell'elaborato peritale e dell'integrazione al medesimo già redatti.

L'immobile è stato edificato in virtù di rilascio di **Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000** e successiva **D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003** in testa alla Ditta [REDACTED] proprietario del terreno e titolare della C.E. n° 39/2000.

Le difformità rilevate dal precedente CTU, che sono state alla base di richieste di chiarimenti e osservazioni dalle parti in causa, sostanzialmente riguardano:

Piano Sottotetto/Mansarda

- a) Da progetto, in capo alla Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000, il piano sottotetto mansardato non è abitabile, e non è quindi graficamente rappresentato nell'elaborato planimetrico e nelle planimetrie catastali dell'immobile;

Piano Seminterrato

- b) Da progetto, in capo alla Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000, il PS nasce come Cantina/Deposito con quota del piano di calpestio a meno 0,60 m rispetto al piano di campagna, ciò significa che l'intera costruzione in elevazione da progetto doveva essere interrata di circa 60 cm rispetto alla quota strada. Nello stato reale dei luoghi, è emerso che l'intera costruzione in elevazione è posta a quota di campagna, venendo meno alle volontà progettuali pocanzi descritte.
- c) Inoltre, l'altezza interna utile all'estradosso del solaio da progetto, doveva misurare 2,60 mt, mentre nello stato reale dei luoghi, tale quota si attesta a 2,70 mt dal piano di calpestio interno. Inoltre, alla data di avvenuto sopralluogo, il CTU rileva che il piano è adibito ad abitazione in contrasto con le norme urbanistiche comunali vigenti all'epoca;

- d) Tale circostanza relativa alla difformità dell'altezza interna utile e della quota d'imposta delle fondazioni, mette alla luce una problematica che investe l'intero complesso immobiliare "a case in linea" - con n° 9 u.i.u., poiché registra un aumento di volumetria complessivo rispetto a quello assentito con la Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000. L'Ing. Cilurzo dallo studio della Tav. 2 -Dati Tecnici e Piante della suddetta C.E. n° 39/2000, ribadisce che *"il Lotto "A", su cui è stato costruito l'immobile, aveva una cubatura massima edificabile pari a 3.665 mc dei quali sono stati realizzati 3.663,71 mc, per una residua volumetria edificabile pari a 1,29 mc."* Pertanto, il CTU conclude che l'abuso riscontrato non è sanabile per carenza di volumetria residua.

Edificio Intero Piano T-1-2

- e) Nella 2° integrazione datata 30/08/2019 al QUESITO: *"Indicare eventuali costi per il frazionamento per estirpare i predetti piani 1° e 2° dal piano terra indicato come non vendibile perché insanabile"*, il CTU riferisce la non frazionabilità del piano 1° e 2° dal piano terra affetto da abuso poiché in sede di presentazione della SCIA al Comune delle occorre che il tecnico incaricato asseveri la conformità delle opere: al titolo edilizio legittimato ed assentito, agli strumenti urbanistici approvati, al Regolamento Edilizio Comunale ed in generale alla disciplina urbanistico-edilizia vigente. Condizione non asseverabile.
- f) Nella 3° integrazione datata 04/12/2020, il CTU Ing. Cilurzo riferisce che l'Ufficio Tecnico-Urbanistico del Comune di Davoli, con nota prot. n° 8006 del 03/12/2020, ha comunicato che *[...] non risulta possibile rilasciare un Certificato di sanabilità e/o condonabilità degli abusi, esclusivamente per l'unità immobiliare identificata al Foglio di Mappa n° 6 Particella n° 1737 - subalterno n° 8, oggetto di procedura esecutiva, in quanto la verifica planivolumetrica deve essere effettuata con riferimento all'intero immobile. Difatti il rispetto dei parametri urbanistici previsti dal P.R.G. vigente per quella specifica Z.T.O. deve essere accertato e verificato per l'intero involucro edilizio con riferimento all'intera area di pertinenza (complesso immobiliare "a case in linea", costituito da n° 9 u.i.u.)*
- g) Nella 4° integrazione datata 01/04/2022, il CTU Ing. Cilurzo riferisce, a seguito di un ulteriore confronto con l'Ufficio Tecnico-Urbanistico comunale, che: *"...non è possibile frazionare e rendere "autonoma" la porzione immobiliare (Piano 1-2) poiché anche frazionata è il complesso immobiliare - nella sua totalità - a risultare irregolare in quanto l'imposta delle fondazioni è posta ad una quota diversa rispetto al quella prevista dal progetto assentito e, conseguentemente, tutta la struttura in elevazione risulta non sanabile perchè difforme per aumento volumetrico. Pertanto, non è possibile presentare istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. n° 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni. Altresì, è molto complesso riuscire ad attribuire un valore al bene all'attualità in*

quanto, per ripristinare lo stato approvato con C.E. n° 39/2000 e successiva D.I.A. per variante prot. n° 8539/2003, l'intero organismo edilizio andrebbe demolito con costi molto elevati"

Indagini Conformità/Difficoltà Urbanistica:

Lo scrivente CTU, alla luce delle osservazioni rilevate dal precedente tecnico incaricato, ha inteso ulteriormente verificare la documentazione recandosi personalmente presso l'ufficio tecnico, previo appuntamento, per un confronto con il responsabile dell'ufficio tecnico [REDACTED].

In tale occasione sono stati visionati i faldoni cartacei delle pratiche edilizie menzionate:

- Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000;
- D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003;

già in atti nel fascicolo telematico, prodotte dal precedente CTU.

Come risultanza delle indagini urbanistiche la ricerca effettuata alla presenza contigua del responsabile dell'ufficio tecnico Ing. Jonathan Giusti., ha permesso di confermare le osservazioni del precedente tecnico.

2. Svolgimento sopralluogo tecnico

Il sopralluogo tecnico sui luoghi di causa ha avuto luogo in data 23/06/2023, e si è svolto alla presenza dei seguenti:

- **Il custode giudiziario - Avvocato Francesco Miceli**
Studio Legale Miceli, Via Crispi n. 13, 88100 Catanzaro
PEC avvfrancescomiceli@pec.giuffre.it

- **Debitori Esecutati**
[REDACTED]
[REDACTED]

Quanto accertato in fase di sopralluogo si può evincere dal verbale allegato (rif .All. 2), dove sono stati verificati gli elaborati grafici elaborati e depositati dal precedente CTU, Ing. Cilurzo, nella more della procedura e nelle successive integrazioni.

NOTE TECNICHE SUL LAVORO DEL CTU ING. CILURZO.

Dovendo lo scrivente esperto stimatore, continuare l'opera volta dal precedente CTU Ing. Cilurzo, si ritiene doveroso, seppur brevemente avanzare alcune osservazioni.

Le osservazioni tecniche depositate dall'Ing. Cilurzo risultano corrette, in merito:

- a) Difformità catastale/urbanistica del piano mansardato sottotetto, da progetto non è abitabile, e quindi graficamente non rappresentato negli elaborati tecnici;
- b) Difformità urbanistica h utile piano Cantina/Deposito, prevista da progetto a 2,60 mt, mentre nello stato di fatto si attesta a 2,70 mt.;
- c) Piano di imposta delle fondazioni accertato a quota strada, diversamente da quanto assentito dal progetto che diversamente indicava una quota di imposta delle fondazioni a -60 cm rispetto al piano di campagna;
- d) Accertata carenza di volumetria residua dell'intero complesso immobiliare "a case in linea" a n°9 u.i.u., lo stato reale dei luoghi registra un aumento di volumetria rispetto a quella assentita con la Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000.
- e) Accertata impossibilità di frazionare catastalmente ed urbanisticamente Piano T da Piano 1° e 2° perché, nella fase di richiesta autorizzazione quali la presentazione della SCIA, SCIA IN SANATORIA o altro titolo edilizio non è possibile asseverare la conformità delle opere al titolo edilizio legittimato agli strumenti urbanistici approvati, al Regolamento Edilizio Comunale ed in generale alla disciplina urbanistico-edilizia vigente, per le motivazioni precedentemente dibattute. Lo stato dei luoghi non coincide con lo stato di progetto asseverato.
- f) La verifica planivolumetrica, come suggerito dal creditore procedente, da effettuare sull'intero complesso immobiliare "a case in linea" costituito da n° 8 u.i.u., risulta complessa, necessita di lunghi tempi per essere conclusa, oltreché essere eccessivamente dispendiosa economicamente, e alla luce dei requisiti imposti dalle NTC18 molto probabilmente la verifica sarebbe "non soddisfatta". Inoltre si precisa, alla luce del confronto tenutosi con il responsabile dell'ufficio tecnico, che la verifica planivolumetrica invocata dal creditore procedente non sarebbe risolutiva delle situazione poiché non renderebbe sanabile la uiu in questione;
- g) L'ipotesi di una possibile demolizione si tradurrebbe in costi molto elevati, oltre ad essere, a parere dello scrivente CTU, particolarmente devastante sotto molti aspetti. Quindi, qualora la procedura voglia valutare una ipotesi di demolizione della uiu in questione troverebbe certamente applicazione l'Art. 31 del Testo unico edilizia vigente al 2023 - DPR 380/2001 al Titolo IV VIGILANZA ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI al

Capo II Sanzioni, che riguarda proprio degli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

Allo scopo di rendere utile la norma edilizia a servizio delle valutazioni tecniche che si svolgono in questa sede, di cui al presente incarico, si riporta il testo integrale dell'articolo indicato, che così recita:

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, plano-volumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

- 2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'articolo 32, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.
- 3. **Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune.** L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.
- 4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
- 4-bis. L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. La mancata o tardiva emanazione del provvedimento sanzionatorio, fatte salve le responsabilità penali, costituisce elemento di valutazione della performance individuale nonché di responsabilità disciplinare e amministrativo-contabile del dirigente e del funzionario inadempiente.
- 4-ter. I proventi delle sanzioni di cui al comma 4-bis spettano al comune e sono destinati esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive e all'acquisizione e attrezzatura di aree destinate a verde pubblico.

- 4-quater. Ferme restando le competenze delle regioni a statuto speciale e delle province autonome di Trento e di Bolzano, le regioni a statuto ordinario possono aumentare l'importo delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal comma 4-bis e stabilire che siano periodicamente reiterabili qualora permanga l'inottemperanza all'ordine di demolizione.
- 5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico.
- 6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
- 7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.
- 8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 27, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 27, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.
- 9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.
- 9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01.

Quindi in via conclusiva, lo scrivente CTU alla luce delle osservazioni avanzate dinanzi la norma del Testo unico edilizia vigente al 2023 - DPR 380/2001, può affermare che un'ordinanza di demolizione si tradurrebbe in una acquisizione del bene al patrimonio del comune, tenuto ad esprimersi per eventuale inadempienza del proprietario nel voler non procedere alla demolizione accertata, inoltre, la mancanza di fondi nelle casse del comune.

CONCLUSIONI

10

Alla luce delle spiegazioni esposte, è possibile affermare relativamente all'immobile sito nel Comune di Davoli nella frazione Marina, Via I traversa Viale della Repubblica 12, c.da Marincola snc, e catastalmente identificato al N.C.E.U. al:

Foglio 6 Particella 1737 Subalterno 8

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2 a), Classe 1, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA MARINCOLA n. SNC Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 148 m2

Totale escluse aree scoperte b): 144 m

- Che l'immobile è stato edificato in virtù di rilascio di Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000 e successiva D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003;
- Che lo stato dei luoghi non coincide con lo stato di progetto asseverato per le motivazioni indicate ai punti a), b), c) e d) pag 7 (NOTE TECNICHE SUL LAVORO DEL CTU ING. CILURZO);
- Che non è possibile frazionare catastalmente ed urbanisticamente Piano T da Piano 1° e 2° perché, in sede di presentazione di titolo edilizio autorizzativo, non è possibile asseverare la conformità delle opere al titolo edilizio legittimato e agli strumenti urbanistici approvati, al Regolamento Edilizio Comunale ed in generale alla disciplina urbanistico-edilizia vigente;
- Che la verifica planivolumetrica, suggerita dal creditore procedente non sarebbe risolutiva della situazione abusiva rilevata;
- Che l'ipotesi di una possibile demolizione, potrebbe concludersi in una acquisizione dell'immobile nel patrimonio immobiliare del Comune, accertata l'inadempienza del proprietario a procedere alla demolizione e avendo verificato la mancanza di fondi economici a carico del Comune;
- Che l'immobile, alla luce delle spiegazioni date, è invendibile;

Avendo assolto all'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente

Distinti saluti

Pentone lì 18/10/2023

I l C.T.U. (Arch. J. Michela CAPICOTTO)





ALLEGATI



11

Allegato 1

- Verbale sopralluogo del 23/06/2023;



Allegato 2

- Concessione Edilizia n° 39 del 21/04/2000;



Allegato 3

- D.I.A. per Variante prot. n° 8539 del 22/10/2003;

Allegato 4

- Documentazione fotografica immobile;

