

Perizia integrativa a chiarimento dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Berardi Marco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2023 a cui è riunita la di la 16/2025 del R.G.E.,

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

OGGETTO: CHIARIMENTI IN MERITO AL CALCOLO DEL VALORE IMMOBILIARE DETRATTO NELLA STIMA DEL LOTTO 1 E PIU' PRECISAMENTE DEL VALORE PRESUNTIVO DI DEPREZZAMENTO PARI AD EURO 114.368,46 PER LE OPERE ABUSIVE

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Marco Berardi, in riferimento alle osservazioni mosse dai legali difensori del debitore esecutato e come disposto dal Giudice dell'Esecuzione nel verbale di udienza del 24.09.2025, chiarisce sinteticamente quanto segue:

- la tipologia di abuso riscontrata, a parere dello scrivente come riportato nella perizia già depositata nel fascicolo, è riconducibile alle previsioni dell'art. 31 D.P.R. 380/01 (testo unico dell'edilizia) il quale riporta ad "Art. 31 - **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**"

comma 1 (recita) Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche 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.

- La considerazione sulla quale, ad oggi, non si presenta la possibilità di indicare la demolizione parziale degli abusi che caratterizzano il fabbricato residenziale, costituito da piano terra - seminterrato in catasto f. 29 n. 284 sub 2 ad uso locale deposito, da piano 1° f. 29 n. 284 sub 3 e da piano 2° f. 29 n. 284 sub 4, destinato ad uso residenziale, sono:
 - 1) La concessione per le esecuzioni delle opere n. 225 del 08.07.1977 con progetto di massima allegato, la quale autorizzava una costruzione su tre livelli con destinazione del piano terra – seminterrato a portico di mq 150, del piano 1° e 2° (mansardato, ovvero ricavato dalle falde inclinate della copertura) a superficie residenziale complessiva di mq 225. Per la quale risultano modificati principalmente il piano seminterrato completamente murato con variazione da portico a deposito, nonché il secondo piano da mansarda ad appartamento con variazione della copertura a falde.

Nello specifico le variazioni consistono nelle seguenti descrizioni:

Il progetto originario prevedeva il piano terra – seminterrato parzialmente chiuso a porticato, in muratura portante che ha subito la chiusura delle aperture del portico ed un maggior dimensionamento dello spessore delle pareti, che considerata l'epoca di realizzazione nel 1980, la tipologia di edificatoria messa in atto in muratura portante e che detto piano costituisce la base dell'elevazione della struttura stessa e dei due piani superiori, ad oggi non presenta caratteristiche statiche che permettano di prevedere la demolizione di pareti portanti senza mettere a rischio la struttura sovrastante e ripristinare un porticato con le murature previste nell'allora progetto e modificate in fase esecutiva.

I piani superiori, sia 1° ma in particolare il 2° modificato da mansarda ad appartamento con pari livello di altezza tra pavimento di calpestio e solaio di copertura che isola il tetto modificato, presenta ulteriori modifiche strutturali per adozione di una struttura portante mista in muratura e cemento armato, che analogamente al piano terra – seminterrato, creano nell'insieme caratteristiche statiche che non permettono di evitare, in caso di demolizioni parziali, possibili danni ai piani sottostanti mettendo a rischio la staticità della struttura.

Oltremodo si rappresenta che la concessione originaria, prevedeva una superficie residenziale di mq 225 (s.r.) ai piani 1° e 2° circa ed accessoria al piano S1 di circa $150 \times 25\% = 37,50$ mq (s.n.r. accessorio portico), oggi sui luoghi risulta realizzata una superficie complessiva di mq 295 (s.r.) circa e $150 \times 60\% = 90$ mq (s.n.r.), la computazione di tale superficie risulta necessaria allo sviluppo dei relativi calcoli.

Le differenze che scaturiscono tra l'autorizzato ed il costruito abusivamente, risultano necessarie per la computazione del costo della stessa sanatoria, saranno pertanto mq 70 di superficie residenziale e 52,50 di superficie non residenziale, oggetto di richiesta di fiscalizzazione.

Seguendo tale ragionamento, considerata la possibilità della fiscalizzazione degli abusi, ed in particolare tenuto conto che non vi sono verbali di contestazione di abusi dell'Ufficio Tecnico preposto così come le conseguenziali ordinanze di demolizione, si è adottato a riferimento la possibilità di aderire alle previsioni del testo unico dell'edilizia con riguardo:

- **Dell'art. 33 D.P.R. 380 /01 comma 2 che recita:**

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. *Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.*

Tenuto conto di quanto previsto in tale articolo dell'attuale testo vigente e da quanto descritto quali differenze tra le superfici autorizzate e quelle realizzate, il C.T.U. ha calcolato un importo sulla base delle previsioni di legge e sulla base delle tabelle ministeriali, pari ad Euro 75.618,51 (pari al doppio del costo di

produzione coincidente con il doppio del valore dell'immobile come la norma prevede a base del calcolo). Si precisa che nella tabella allegata sono stati individuati i parametri di calcolo della zona e che per la determinazione dell'anno dell'abuso è stato individuato il 1987 come da planimetrie catastali che dichiaravano lo stato dei luoghi e che determinano anche la prescrizione del reato penale per cadenza in zona sismica.

La tabella di riferimento per il valore del costo di produzione, trattandosi di unità residenziale, è quella ultima attualmente in uso del D.M. 18.12.1998 con valore al mq di Lire 1.450.000 trasformato in Euro 748,86, oggetto nella tabella allegata delle correzioni rituali in ambito urbanistico. Il coefficiente di attualizzazione del costo di costruzione, è stato evinto in percentuale dalla frazione di quello ultimo di ottobre 2025 indice 116,4 diviso quello di dicembre 1998 indice di 62,6 che si traduce nell'aggiornamento per rivalutazione del costo di produzione dell'importo della sanzione maggiorato del 1,85%.

I restanti costi, pari ad Euro 38.750,00 sono imputabili agli onorari della progettazione architettonica, strutturale con relativa sanatoria, perizia geologica e delle demolizioni delle porzioni degli accessori.

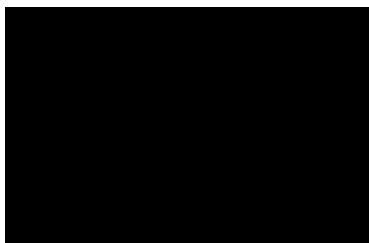
Il C.T.U., tiene a chiarire che la presente valutazione ha carattere estimativo di tipo presuntivo, in quanto le sanatorie, così come le determinazioni delle sanzioni, per quanto individuate in sede di istanza, sono oggetto di valutazione dell'ufficio tecnico comunale del territorio in cui ricade il bene immobile e l'istanza di sanatoria (di qualsiasi natura sia), prevede una serie di documentazioni e dichiarazioni che per casi analoghi al presente, non possono essere specificate senza una puntuale progettazione esecutiva – architettonica, non demandata al C.T.U..

Dai chiarimenti espressi, si conferma l'elaborato peritale ed il valore del lotto 1, come da perizia depositata ed aggiornata in data 07.08.2025. Si ricorda che il valore di mercato del lotto Euro 306.555,00 (in caso di regolarità) decurtato degli oneri gravabili e del pregiudizio sull'eventuale acquirente 114.368,46 per un valore finale di stima a bando d'asta pari ad Euro 192.186,54.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione a chiarimenti con le specifiche dovute ed i rispettivi allegati, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V..

Frosinone, li 28/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Berardi Marco
(documento firmato digitalmente)



Allegati:

- 1) **** Omissis ****
- 2) **** Omissis ****