

Arch. NICOLA NEGRI

Via S. Allende n.19
84081 - BARONISSI (Sa)
E-mail: nicolanegri@tiscali.it
Tel.:089/878036

P.I .0344 4630 655

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO --- INTEGRAZIONE ---

ill.mo sig. Giudice dr. Franco De Stefano della IV sez. Civile,
Ufficio esecuzioni immobiliari del Tribunale di Salerno, procedura
esecutiva (R.G.n.554/96) promossa dalla
contro Omissis.

PREMESSO

- che il sottoscritto arch. Nicola Negri, è stato nominato dalla S.V. quale consulente tecnico per il fallimento in epigrafe nell'udienza di prima comparizione del 30.09.2004;
- che il sottoscritto in data 28.01.2005, e quindi entro il termine di giorni 120 fissato dalla S.V., depositava la relazione scritta rispondendo ai quesiti posti;
- che con V.s. nota del 07.02.2005, notificata al sottoscritto in data 02.03.2005, la S.V. poneva dei quesiti a chiarimento fissando per il deposito della relazione scritta integrativa il termine di giorni 30, i quesiti a cui rispondere sono di seguito riportati:

“visto che il C.T.U. non stima anche gli immobili che indica come edificati senza concessione edilizia, ritenuto che egli debba dare più puntuale adempimento al quesito inerente la stima anche di tali immobili, comunque stimandoli, verificando se essi siano condonabili e, in caso affermativo, detraendo dalla stima il costo degli oneri di sanatoria, o, in caso negativo, comunque indicando un valore pari al costo dei materiali impiegati per la costruzione”.

RISPOSTE AI QUESITI

Tale relazione e da intendersi integrativa a quella prodotta in data

28.02.2005 che qui si richiama integralmente,

1. Descrizione dell'immobile: Sul terreno ubicato in località Valle S.Andrea del Comune di Montecorvino Rovella ed identificato al NCT al foglio 8 particella n.302 e n.54, insiste un fabbricato costituito da un deposito identificato al NCEU nella scheda n.446 del 28/10/83 accatastamento in costituzione (crf. All.B.10) e da un piano abitabile identificato al NCEU nella scheda n.447 del 28/10/83 accatastamento in costituzione (crf. All.B.9) e da sottotetto non abitabile, nella parte retrostante è stato realizzato abusivamente una costruzione in muratura oltre alcune baracche in lamiera adibite a pertinenza agricola ed utilizzati per ricovero animali e deposito attrezzi agricoli, tale costruzione fu realizzata subito dopo la costruzione della palazzina e quindi dopo l'anno 1976 anno di rilascio della licenza edilizia della palazzina.

Tale pertinenza agricola (crf. All.B.13) consiste in due locali di circa 19mq e 12mq ed altezza utile interna pari a 2,78mt, e due locali di circa 6mq ognuno ed altezza utile interna pari a 2,15mt, tutti con accesso diretto dal terreno. Hanno una struttura portante in blocchi di lapillo posati su un basamento di fondazione in calcestruzzo e con solaio di copertura in conglomerato cementizio armato con travetti prefabbricati e blocchi in lapillo di alleggerimento, il rivestito interno ed esterno è costituito da intonaco rustico, gli infissi sono di tipo semplice in ferro. Solamente il locale di circa 19mq risulta pavimentato con piastrelle in graniglia di marmette, dove inoltre vi è un piccolo camino in

muratura ed un forno a legna. Adiacente a tale fabbricato vi sono due baracche in lamiera dalla consistenza statica precaria ed in pessime condizioni.

2. L'abuso: La realizzazione di tali locali è avvenuta in assenza di titolo abilitativo e per essi non risulta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montecorvino Rovella alcuna domanda di condono edilizio né ai sensi della L.47/1985, né della L.724/1994, né della L.326/2003 e L.R.10/2004. Pertanto, non essendo possibile attualmente condonare tali immobili in quanto risultano scaduti i termini fissati dalle citate leggi per la presentazione dell'istanza di condono edilizio, si è valutata la possibilità di sanare tali abusi edilizi ai sensi degli art.34 e art.36 del D.P.R. 380 del 06.06.2001, ed in particolare:

- ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 L.47/85) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Nel caso in specie, lo strumento urbanistico vigente all'epoca della realizzazione dell'abuso risulta essere il Programma di Fabbricazione dove l'immobile ricade in zona omogenea "E - agricola semplice", mentre attualmente con delibera di Consiglio Comunale n.3 del 27/02/2003, è stato adottato il nuovo Piano Regolatore Generale, dove l'immobile ricade in zona omogenea "E2", di conseguenza attualmente

vigono le norme di salvaguardia e quindi tra il piano vigente e quello adottato vige la normativa più restrittiva. I due piani per tale zona omogenea prevedono gli stessi indici ed in particolare l'indice di fabbricabilità risulta essere di 0,03 mc/mq per residenza e 0,07 mc/mq per pertinenze per un totale di 0,1 mc/mq, quindi la volumetria massima realizzabile su tale lotto è pari a 223,4 mc (sup.lotto 2.234mq x 0,1mc/mq) che risulta maggiore del volume già esistente, infatti il volume del solo piano primo della palazzina è pari a circa 672 mc (sup. lorda 212mq x h. lorda 3,20ml), pertanto la realizzazione di nuovi volumi o la sanatoria di volumi già realizzati non è possibile, quindi la disciplina di cui all'art.36 del D.P.R.380/01 non è applicabile;

- ai sensi dell'art.34 del D.P.R. 380/2001 (ex art.12 L.47/85) il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile può ottenere il permesso in sanatoria per opere realizzate in parziale difformità dal permesso di costruire quando la demolizione delle stesse non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità al permesso rilasciato. Quindi se si volesse intendere la realizzazione dei depositi in questione quale parziale difformità dalla licenza originaria, constatato che la demolizione degli stessi può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità in quanto tali depositi sono caratterizzati da una struttura indipendente dalla parte conforme, si desume che la disciplina di cui all'art.34 del D.P.R.380/01 non è applicabile.

3. La stima: Constatato che tali opere non sono condonabili, si formulano due ipotesi di stima:

- Ipotesi 1: Così come richiesto nella nota citata in premessa, viene stimato un valore dei locali edificati in assenza di autorizzazione edilizia indicando un valore pari al costo dei materiali impiegati per la costruzione desunto da un computo metrico estimativo (crf. All.B.14) redatto con il vigente prezzario della Regione Campania approvato con delibera di G.R. n.3070 del 31.10.2003, e che ammonta ad €.12.000,00.

Pertanto, sommando tale importo a quello indicato nella perizia originaria (€.152.000,00), si ottiene il valore di mercato complessivo dell'intero immobile che risulta essere pari a €.164.000,00 (quota di ½ pari a €.82.000,00)

- Ipotesi 2: Constatato che l'onere dell'eventuale demolizione per opere eseguite in assenza di permesso di costruire (art.31 del D.P.R.380/01) è a carico dei proprietari o responsabili dell'abuso, e che i materiali derivante dalla demolizione non risulteranno riutilizzabili, viene stimato un valore dei locali edificati in assenza di autorizzazione edilizia indicando il costo da sostenere per l'eventuale demolizione delle opere abusive e che andrà detratto dalla stima degli altri beni. Il costo della demolizione viene desunto da un computo metrico estimativo (crf. All.B.15) redatto con il vigente prezzario della Regione Campania approvato con delibera di G.R. n.3070 del 31.10.2003, e che ammonta ad €.2.000,00.

Pertanto, detraendo tale importo da quello indicato nella

perizia originaria (€152.000,00), si ottiene il valore di mercato complessivo dell'intero immobile che risulta essere pari a €150.000,00 (quota di 1/2 pari a €75.000,00).



RIEPILOGO O DESCRIZIONE FINALE

(Da intendersi sostitutiva di quella indicata nella perizia originaria)

LOTTO UNICO: I beni compresi in questo lotto sono costituiti da un **immobile occupato** e composti come appresso:

A) quota di 1/2 dell'appartamento ubicato in località Valle S.Andrea del Comune di Montecorvino Rovella, identificato al NCEU nella **scheda n.447 del 28/10/83**, accatastamento in costituzione; l'appartamento si compone di 3 camere, due bagni, soggiorno, cucina, ed ampio locale di servizio di complessivi mq164,4 con sovrastante sottotetto non abitabile e terrazzo di copertura oltre l'androne d'ingresso al piano terra;

B) quota di 1/2 di un locale deposito ubicato in località Valle S.Andrea del Comune di Montecorvino Rovella di mq 75,09 identificato al NCEU nella **scheda n.446 del 28/10/83**, accatastamento in costituzione, con adiacente androne e vano scale a servizio del superiore piano abitativo di cui al punto A);

C) quota di 1/2 dei terreni ubicati in località Valle S.Andrea identificati al NCT al **foglio 8 part.54 di 2.054 mq**, nonché al **foglio 8 part.302 di 180 mq**, con entrostante piccola costruzione realizzata senza autorizzazione edilizia, di circa 40mq, composta da quattro ambienti adibiti a pertinenza agricola quali deposito attrezzi agricoli e ricovero animali;

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO (Ipotesi 1): €.82.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO (Ipotesi 2): €.75.000,00.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto, considerato che i locali sopradescritti realizzati in assenza di autorizzazione edilizia non risultano attualmente condonabili e che l'onere dell'eventuale demolizione per opere eseguite in assenza di permesso di costruire è a carico dei proprietari o responsabili dell'abuso, e che i materiali derivante dalla demolizione non risulteranno riutilizzabili, discende che tale immobile è privo di un valore commerciale sul mercato immobiliare e quindi viene avvalorata l'ipotesi 2.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

ALLEGATI

Alla presente relazione integrativa è allegato e ne costituisce parte integrante un fascicolo degli allegati con i seguenti elaborati:

- (Allegato B.13) Pianta deposito;
- (Allegato B.14) Computo metrico realizzazione;
- (Allegato B.15) Computo metrico demolizione;
- (Allegato C.15..... C.16) Documentazione fotografica.

Baronissi, li 16/03/2005

Il C.T.U. dr. arch. Nicola Negri