

TRIBUNALE CIVILE DI CATANZARO

Procedura esecutiva n. 72/2011 R.G.E.

BANCA POPOLARE PER IL MEZZOGIORNO

contro



Giudice: Dott.ssa Giovanna GIOIA

ELABORATO PERITALE

SECONDO INCARICO

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Salvatore TUCCI

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482

Iscritto all'Albo del Tribunale di Catanzaro al n. 2082

C.F. TCCSVT82R27C352F

Studio in Catanzaro alla Via L. della Valle c/o "Le Aquile Business Center", Piano 1

Cell.: (+39) 328.2930425 - Tel./Fax: (+39) 0961.293731

e-mail: ing.tucci@studiotucci.org

posta elettronica certificata: salvatore.tucci@ingpec.eu

Ing. Salvatore TUCCI



INDICE

0. INTRODUZIONE.....	1
1. SECONDO INCARICO	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
2.1 QUESITO 1	5
2.2 QUESITO 2	8

ALLEGATI



0. INTRODUZIONE

L'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catanzaro, DOTT.SSA GIOVANNA GIOIA, con ordinanza del 13/02/2014, ha nominato il sottoscritto ING. SALVATORE TUCCI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catanzaro al n. 2482, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n. 72/2011 R.G. promossa da BANCA POPOLARE PER IL MEZZOGIORNO S.P.A. con [REDACTED].

In particolare, il quesito posto al sottoscritto è riportato testualmente di seguito:

“Ritenuta la necessità di nominare il CTU affinché, valutata preventivamente l'incongruità della stima già operata, determini il valore del compendio pignorato”

Accettato l'incarico in data 13/02/2014, il perito ha proceduto alle indagini ed ai rilievi presso i seguenti uffici:

- a) N.C.E.U. di Guardavalle;
- b) Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle;
- c) CC.RR.II. di Catanzaro;
- d) Camera di Commercio di Catanzaro.

Letti gli atti di causa, in seguito ai rilievi e alle ricerche effettuate, il CTU ha prodotto l'elaborato peritale depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Catanzaro in data 06.08.2014.



1. SECONDO INCARICO

All'udienza del 02.10.2014, l'Avv. [REDACTED] nell'interesse della società debitrice eseguita, depositava le osservazioni all'elaborato peritale del CTU a firma del proprio consulente di parte (cfr. All. 1).

Il CTU [REDACTED] nello specifico, evidenziava che gli immobili definiti dal sottoscritto quali "non sanabili" e pertanto esclusi dalla valutazione del compendio pignorato, sono in realtà "sanabili" essendo "in corso di definizione" la relativa domanda di sanatoria n. 55, prot. n. 1225 del 27.02.1995 (si veda nota prot. n. 2320 del 03.05.2011 a firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle nonché la successiva nota prot. n. 2023 del 30.04.2013 (cfr. All. 3-4))"

Alla stessa udienza il Giudice disponeva quanto segue:

1. L'ING. TUCCI, VALUTATA LA SANABILITÀ DEI BENI INDICATI NELLA PRIMA PERIZIA QUALI BENI INSANABILI, INDICHI IL VALORE DEGLI STESSI TENENDO CONTO DEGLI ONERI PER LA SANATORIA;

2. VALUTI IL CTU LA POSSIBILITÀ DI UNA VENDITA PER LOTTI DISTINTI, PREVIA VERIFICA DELLA FRAZIONABILITÀ, O AL CONTRARIO LA NECESSITÀ DI UNA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO TURISTICO IN LOTTO UNICO.

e rinviava all'udienza del 05.02.2015.

Al fine di acquisire la documentazione necessaria per rispondere ai quesiti del Giudice, il CTU in data 11.10.2014 inoltrava istanza al Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Guardavalle (cfr. All. 5) acquisita con protocollo comunale n. 4769 del 14.10.2014, per reperire informazioni in merito alla Domanda di sanatoria n. 55/9 [REDACTED] relativa agli immobili posti al primo piano (sopraelevazioni).

Di seguito si riporta uno stralcio della richiesta:

"premesse che:

- *Gli immobili di cui alla pratica edilizia n. 61 del 1986 (due corpi di fabbrica per servizi, sopraelevazione di due corpi di fabbrica esistenti*



e destinati a mini alloggi) non risultano allo stato attuale regolari in quanto al tempo la Commissione Edilizia rilevava, nella fase istruttoria, diverse irregolarità nel progetto ed esprimeva parere negativo.

- *Detti immobili sono stati poi inclusi nella domanda di concessione edilizia in sanatoria n. 55 prot. n. 1225 del 27.02.1995.*
- *La Polizia Municipale e l'Ufficio Tecnico del comune di Guardavalle rilevavano nel verbale prot. n. 879 del 29.06.2005 che "relativamente ai manufatti indicati ai punti 2), 3), 6) e 9), **gli stessi sono contemplati nella pratica di condono n. 55 del 27.02.1995, in via di definizione;** parte delle opere indicate nel punto 6) e precisamente la zona sud costituita da sei alloggi, sono oggetto di concessione edilizia n. 20 del 20.07.1986".*
- *Nel predetto verbale gli immobili di cui ai punti 2), 3), 6) e 9) risultano essere le sopraelevazioni in oggetto e qui di seguito descritti:*
 - *2) sopraelevazione del fabbricato (corpo "A") (cfr. immobile n. 34 piano primo dell'elaborato planimetrico allegato);*
 - *3) sopraelevazione del fabbricato (corpo "C") (cfr. immobile n. 35 piano primo dell'elaborato planimetrico allegato);*
 - *6) sopraelevazione del fabbricato adibito a ristorante ... (cfr. immobile n. 59 piano primo dell'elaborato planimetrico allegato);*
 - *9) ..., costruzione della copertura di immobile (corpo "B") ... (cfr. immobile n. 64 piano primo dell'elaborato planimetrico allegato).*
- *L'Amm.ne Comunale di Guardavalle, nelle note prot. n. 2320 del 03.05.2011 e n. 2023 del 30.04.2013, rilevava che le pratiche in sanatoria nn. 55 e 268 del 1995 "sono in corso di istruttorie e **allo stato attuale non sono emersi motivi ostativi al relativo accoglimento** considerato che le opere da condonare corrispondono a quelle di cui alle sopracitate domande di condono non avendo subito alcuna variazione e non avendo la società commesso ulteriori abusi".*

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto CTU chiede a codesto spettabile ufficio di sapere se dalla data dell'ultima delle due note sopracitate (30.04.2013) ad oggi:



Procedura Esecutiva n. 72/2011 R.G.

Promossa da Banca Popolare per il Mezzogiorno S.p.A. d

SECONDO INCARICO: VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI DELLA PARTE DEBITRICE

1. Sono emersi motivi ostativi all'accoglimento della P.S. n. 55 prot. n. 1225 del 27.02.1995.
2. Gli immobili riportati ai punti 2), 3), 6) e 9) del verbale della Polizia Municipale prot. n. 879/2005 sono di fatto quelli contemplati nella suddetta pratica di condono n. 55/1995 e pertanto **tutte le unità immobiliari poste al primo piano risultano sanabili.**
3. Sono stati riscontrati altri abusi nel complesso turistico di che trattasi.”

Il Comune di Guardavalle con nota prot. 5149 del 03.11.2014 (cfr. All. 6a), avente per oggetto “Risposta a nota prot. 4769 del 14.10.2014 - proc. esec. 72/2011 RGE Tribunale di Catanzaro -”, comunicava al sottoscritto di aver “*affidato l’incarico al geom. Lucio Valenti di istruire la pratica di Condono Edilizio n. 55/1995, al fine di verificare la documentazione esistente agli atti del Comune e a richiedere tutta quella mancante necessaria per poter addivenire ad un eventuale rilascio della Concessione in Sanatoria*”.

Atteso che dal Geom. Valenti non si riceveva riscontro in tempo utile, il sottoscritto in data 07.01.2015 a mezzo fax richiedeva ed otteneva proroga di 30 giorni per il deposito della presente perizia a partire dalla successiva data di udienza, fissando pertanto il termine al 07.03.2015 (cfr. All. 7).

In data 23.02.2015 il Geom. Lucio Valenti, incaricato dal Comune di Guardavalle, trasmetteva al CTU una PEC con allegato un file firmato digitalmente contenente la risposta alle richieste del sottoscritto (cfr. All. 6b - 6c).

Con riferimento all’iter cronologico-procedurale sopra elencato, letti gli atti di causa, in seguito ai rilievi, alle ricerche effettuate e alle informazioni acquisite presso il Comune di Guardavalle, il CTU può procedere di seguito a dare risposta ai quesiti disposti dal G.E..



2. RISPOSTE AI QUESITI

Le osservazioni sollevate dal CTU [REDACTED] per conto della [REDACTED] possono essere riassunte nei due quesiti disposti dal Giudice Esecutore ed elencati di seguito:

- 1. L'ING. TUCCI, VALUTATA LA SANABILITÀ DEI BENI INDICATI NELLA PRIMA PERIZIA QUALI BENI INSANABILI, INDICHI IL VALORE DEGLI STESSI TENENDO CONTO DEGLI ONERI PER LA SANATORIA;**

- 2. VALUTI IL CTU LA POSSIBILITÀ DI UNA VENDITA PER LOTTI DISTINTI, PREVIA VERIFICA DELLA FRAZIONABILITÀ, O AL CONTRARIO LA NECESSITÀ DI UNA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO TURISTICO IN LOTTO UNICO.**

2.1 QUESITO 1

L'ING. TUCCI, VALUTATA LA SANABILITÀ DEI BENI INDICATI NELLA PRIMA PERIZIA QUALI BENI INSANABILI, INDICHI IL VALORE DEGLI STESSI TENENDO CONTO DEGLI ONERI PER LA SANATORIA

Accertare la regolarità urbanistica e la sanabilità degli abusi commessi con riferimento agli immobili oggetto di valutazione è un'operazione complessa, vista la grandezza del compendio pignorato, l'articolata vicenda dell'evoluzione della struttura turistica, dalla sua nascita ad oggi, il susseguirsi negli anni dei vari titoli abilitativi (quali concessioni edilizie, D.I.A., SCIA, domande di condono e sanatoria).

Pertanto, al fine di valutare la sanabilità dei beni che inizialmente il precedente CTU aveva considerato insanabili, ovvero tutti gli immobili posti al piano primo, è stata presentata al Comune di Guardavalle apposita istanza (*cfr. All. 5*).

In merito a tale istanza è stato incaricato dal Comune di Guardavalle il geom. Valenti, che nella sua nota evidenzia essenzialmente quanto segue:

1. Non vi sono motivi ostativi al rilascio della domanda di sanatoria n° 55/1995, e in merito si richiamano le note che ha rilasciato l'Ufficio Tecnico Comunale con n° prot. 2320 del 03.05.2011 e n°2023 del 30.04.2013 il quale



rilevava "che non vi sono motivi ostativi all'accoglimento delle domande di condono n° 55 e 268 del 1995 considerato che le opere da condonare corrispondono a quelle di cui alle sopracitate domande di condono non avendo subito alcuna variazione e non avendo commesso ulteriori abusi.

2. La sentenza del Consiglio di Stato sez. V, del 24.11.1997 n. 1358, stabilisce "che l'accertamento dei presupposti per la concessione del condono deve riguardare complessivamente le differenze fra l'opera originariamente assentita, o comunque legittimamente costruita, e quella risultante alla data del 01.10.1983, nel nostro caso in data 31.12.1993 (legge 724/1994). Stabilisce inoltre che non è ammissibile una concessione in sanatoria limitata ad alcun soltanto degli abusi, e che ne lasci altri soggetti alla sanzione amministrativa della demolizione"

Per cui la sanatoria può essere ampliata ai presumibili altri abusi, eventualmente non contemplati nella domanda di sanatoria, a condizione che vi sia data prova certa dell'ultimazione delle opere abusive (risultanti alla data del 31.12.1993).

In conclusione **il geom. Valenti rileva**, dall'esame della pratica di sanatoria, **che gli immobili al piano primo, anche se non contemplati nella medesima, in virtù della sentenza sopra citata sono suscettibili di sanatoria.**

Pertanto gli immobili posti al piano primo del complesso turistico, che nella precedente CTU erano considerati beni insanabili, vengono ora ritenuti suscettibili di condono in base alle formulazioni avanzate dal tecnico comunale e quindi contribuiscono ad aumentare il valore del compendio pignorato.

La nuova valutazione tiene conto della sanabilità dei beni posti al piano primo, pertanto:

- aumenta la superficie *commerciale* delle unità abitative da mq 4.612 a mq 5.423;
- si annullano i costi della demolizione;
- aumentano i costi della sanatoria che in maniera forfettaria si stimano in € 25.000.

In sintesi, il quadro riportato a pag. 25 del primo elaborato di CTU muta nel seguente (*cfr. All. 8*):



a) Valore di riproduzione a nuovo:	€ 7.960.264
b) Deprezzamento complessivo:	€ 3.941.261
c) Costo area e relativi oneri indiretti:	€ 1.035.000
<hr/>	
d) Valore di riproduzione deprezzato (a – b + c):	€ 5.054.003

A tale valore vanno detratti i seguenti importi:

e) Oneri per la sanatoria dei beni sanabili: <i>(valutati in modo forfettario in € 25.000. In fase istruttoria delle pratiche di sanatoria tali costi saranno definiti con esattezza dal competente ufficio comunale)</i>	€ 25.000
f) Demolizione dei beni non sanabili e smaltimento in discarica autorizzata degli inerti.	€ 0
<hr/>	

Pertanto il valore del compendio pignorato è (d – e – f) = € **5.029.003**

In allegato si riportano gli schemi di calcolo della stima (*cf.* All. 8).

In conclusione, considerando sanabili gli immobili posti al piano primo del complesso turistico, il valore economico stimato per il lotto oggetto della procedura esecutiva n. 72/2011 R.G. è pari ad **€ 5.029.000 in c.t.** (diconsi euro **CINQUEMILIONIVENTINOVEMILA in cifra tonda**).



2.2 QUESITO 2

VALUTI IL CTU LA POSSIBILITÀ DI UNA VENDITA PER LOTTI DISTINTI, PREVIA VERIFICA DELLA FRAZIONABILITÀ, O AL CONTRARIO LA NECESSITÀ DI UNA VENDITA DELL'INTERO COMPLESSO TURISTICO IN LOTTO UNICO

Per quanto attiene la frazionabilità del compendio pignorato, si può affermare con ragionevole certezza che nulla osti al frazionamento del complesso turistico in due o più lotti sia dal punto di vista funzionale, urbanistico che catastale.

Non si rileva, infatti, la necessità di una vendita dell'intero complesso in un lotto unico

A tale riguardo, possono essere avanzate diverse ipotesi di divisione e/o frazionabilità del villaggio in relazione al numero delle quote da formare e al valore delle stesse.

In merito alle spese tecniche necessarie per il frazionamento, considerando la divisione del complesso turistico in due lotti, le stesse possono essere stimate complessivamente in circa € 3.500,00, pertanto il valore del compendio pignorato da suddividere nelle due quote si ridurrebbe ad **€ 5.026.000 in c.t.** (diconsi euro **CINQUEMILIONIVENTISEIMILA in cifra tonda**).

Avendo assolto l'incarico affidatogli, il tecnico rimette la presente.

Catanzaro, lì 25.02.2015

Il C.T.U.
Dott. Ing. Salvatore TUCCI



ALLEGATI

- 1. OSSERVAZIONI CTP [REDACTED]**
- 2. VERBALE DELLA POLIZIA MUNICIPALE PROT. N. 879 DEL 29.06.2005**
- 3. NOTA UTC PROT. N. 2320 DEL 03.05.2011**
- 4. NOTA UTC PROT. N. 2023 DEL 30.04.2013**
- 5. RICHIESTE AL COMUNE DI GUARDAVALLE**
- 6. RISPOSTA DEL COMUNE DI GUARDAVALLE**
- 7. RICHIESTA PROROGA ED AUTORIZZAZIONE**
- 8. VALUTAZIONE ECONOMICA DEL VILLAGGIO TURISTICO**

