

TRIBUNALE DI LOCRI

CONSULENZA TECNICA

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA
(Chiarimenti)

Marina di Gioiosa Jonica 09/10/2019

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macri)



TRIBUNALE DI LOCRI**CONSULENZA TECNICA**

disposta dalla dott.ssa **ELISA VICENZUTTI**, Giudice dell'Esecuzione n. **51/1997** promossa dalla

PREMESSE

Con la relazione tecnica del 13 maggio 2019 abbiamo descritto e stimato la massa degli immobili sottoposti a pignoramento a garanzia dei crediti vantati dalla [REDACTED]

Tra gli immobili sottoposti ad accertamento rientrano i fabbricati individuati in catasto al foglio di mappa n. 27 di Gioiosa Ionica particelle 1725 e 1713,

In ordine a questi due immobili il Giudice ritiene necessari ulteriori accertamenti relativamente alla condizione urbanistica e, limitatamente alla particella 1725, alla condizione catastale.

Preso atto delle richieste del sig. Giudice abbiamo operato le opportune verifiche alla luce delle quali forniamo i chiesti chiarimenti nella relazione che segue.

RELAZIONE**A. IMMOBILE FOGLIO 27 PARTICELLA 1725 sub 2**

(quantificare i costi relativi al mutamento della destinazione d'uso)

L'unità oggetto di accertamenti è individuata nel catasto fabbricati di Gioiosa Ionica in ditta [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 229 m², superficie totale 252 m², Rendita € 437,08, via Rocco Gatto n. 7, piano Primo.

Questa unità è stata realizzata in difformità della concessione edilizia pratica n. 9 del 20 aprile 1965 e N.O. del Genio Civile di Reggio Cal. prot. 8177 del 7 settembre 1965.

La difformità consiste nel cambio della destinazione da abitazione per come previsto nel progetto autorizzato a deposito e per le motivazioni di seguito riportate è possibile ottenere la concessione in sanatoria.

Atteso che la destinazione è conforme alla disciplina urbanistica edilizia in vigore al momento dell'edificazione e all'attualità, riteniamo applicabile il disposto dell'art. 36 del DPR 380/2001 che al comma 1 così dispone “ *In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, , fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono 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*”



Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione secondo quanto previsto dal comma 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001: *"il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso"* .

I costi che gravano sull'immobile per ottenere la concessione in sanatoria consistono nella sommatoria dell'oblazione, pari al doppio del contributo di costruzione, e delle spese tecniche per la stesura degli elaborati progettuali.

Gli elaborati tecnici, atteso che non è prevista l'esecuzione di lavori, consistono nella progettazione dell'esistente, che è facilitata dall'esistenza delle planimetrie catastali.

Riteniamo che le spese per atti progettuali e diritti amministrativi ammontano ad **€ 2.000,00**.

Relativamente al contributo del costo di costruzione, il Comune di Gioiosa Ionica applica l'aliquota del 6% del costo dei lavori per la realizzazione dell'opera.

Necessita al caso determinare il costo di costruzione del fabbricato in esame e più in particolare delle opere da realizzare per costruire il piano primo dell'immobile individuato dal sub 2 della particella 1725.

Nello specifico si tiene conto che il valore di mercato assegnato all'immobile in sede di stima è di 280,00 €/mq, considerato che il costo di costruzione è una quota del valore dovendo quest'ultimo essere depurato dei ricarichi per utili e compenso del capitale investito, indichiamo in 250,00 €/mq il costo di costruzione.

Il contributo costo di costruzione per unità di misura è pari a $250,00 \times 6\% = 15,00 \text{ €/mq}$

L'oblazione, pari al doppio del costo di costruzione, ammonta a $2 \times 15,00 \text{ €/mq} = 30,00 \text{ €/mq}$

Essendo la superficie dell'immobile pari a 234,93, l'oblazione da versare al Comune per ottenere la concessione in sanatoria ammonta a $(\text{mq. } 234,93 \times 30,00 \text{ €/mq}) = \text{€ } 7.047,90$.

In conclusione il costo da sopportare per ottenere la concessione in sanatoria ammonta a:

$$\text{€ } (2.000,00 + 7.047,90) = \text{€ } 9.047,90.$$

Depurato il valore di mercato calcolato in sede di relazione originaria pari a 52.624,32 € dei costi per la sanatoria si ottiene il valore di € $(52.624,32 - 9.047,90) = 43.575,76 \text{ €}$

Riteniamo utile riportare la descrizione del lotto con la numerazione riportata nella relazione originaria (1.2.2) indicando il prezzo depurato dei costi qui calcolati.

DESCRIZIONE LOTTO

- Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà relativo all'immobile posto a piano primo di un fabbricato a quattro piani f.t. ubicato alla via Gatto di Gioiosa Ionica, destinato a deposito, confinante



a Nord e a Sud con corte, a Est con proprietà [REDACTED], ad Ovest con part. 1724 e vano scala comune, riportato nel catasto fabbricati in ditta [REDACTED] proprietà 1000/1000, foglio 27 particella 1725 sub 2, categoria C/2 classe 1, consistenza 229 m², superf. totale 252 m², Rendita € 437,08, via Rocco Gatto n. 7, piano 1- *prezzo 43.575,76 €*

Riteniamo utile precisare che l'unità in questione, indipendentemente dalla variazione della destinazione d'uso rispetto a quanto autorizzato può essere trasferita con atto pubblico atteso che è stata realizzata in epoca precedente al 1° settembre 1967, ma il suo utilizzo è subordinato al rilascio da parte del Comune della concessione in sanatoria secondo quanto richiesto dal sig. Giudice con l'ordinanza oggetto dei presenti chiarimenti.

B. IMMOBILE FOGLIO 27 PARTICELLA 1725 sub 3 – 4

(chiarire il rapporto tra secondo piano indicato come sub 3 e quello identificato come sub 4 – occorre evidenziare se sia difforme dalla concessione edilizia solamente una porzione del piano in questione posto che la valutazione dell'unità viene effettuata in modo distinto, unendo parte del piano secondo al piano terzo)

La distribuzione in unità dei piani secondo (terzo f.t.) e terzo (quarto f.t.) deriva dalla verifica effettuata dall'Agenzia del Territorio, servizi catastali, all'epoca dell'accatastamento.

In data 21 aprile 1970 l'ing. Vincenzo Agostino redigeva e presentava al catasto le planimetrie per l'accatastamento del fabbricato individuato al foglio n. 27 particella 1725 (vedi allegato n. 3 punto 3.4) e con il sub 4 l'intero piano terzo, all'epoca costituito da una porzione di terrazza coperta e da una seconda porzione di terrazza scoperta.

In sede di verifica il catasto, attesa la destinazione delle unità, correggeva la distribuzione in unità dei piani secondo e terzo.

Individuava al piano secondo una porzione destinata ad abitazione assegnandole il sub 3, una seconda porzione senza divisioni e non ancora ultimata era accorpata all'intero piano terzo cui assegnava il sub 4.

B.1 ASPETTO URBANISTICO

Il fabbricato, limitatamente ai piani terra e primo, è stato autorizzato con Nulla Osta per esecuzione di lavori edili del 20 aprile 1965, pratica n. 9, e Nulla Osta del Genio Civile di Reggio C. n. 8177 del 7 settembre 1965.

Con i predetti Nulla Osta era autorizzata la costruzione del piano terra (part. 1725 sub1) e del piano primo (part. 1725 sub 2) fatta salva la destinazione di quest'ultimo (destinato a deposito mentre era autorizzato per abitazione) e del quale si è detto al punto A.

I piani secondo (terzo f.t.), terzo (quarto f.t.) e abbaino ampliato al quarto piano (quinto f.t.) sono stati realizzati senza le dovute autorizzazioni e pertanto sono da ritenere abusivi.



Come riportato al capitolo A.3.1 della relazione originaria, la porzione di piano secondo già destinata ad abitazione (part. 1725 sub 3), la restante porzione di piano secondo e il piano terzo secondo la consistenza riportata dalla planimetria catastale (nell'insieme part. 1725 sub 4) sono state realizzate con inizio dei lavori prima del 1° settembre 1967.

Abbiamo accertato altresì che le restanti parti di fabbricato, copertura e perimetrazione della parte indicata nella planimetria catastale come terrazza e la realizzazione dell'abbaino ampliato al piano quarto sono stati realizzati in epoca successiva al 1° settembre 1967.

In sede di valutazione degli immobili, relativamente ai beni eseguiti in assenza di autorizzazione, abbiamo tenuto conto dell'epoca di realizzazione come discriminante della possibilità o meno del trasferimento con atto pubblico e in questa ottica abbiamo depurato le unità del costo di demolizioni delle parti eseguite successivamente al 1° settembre 1967 e non passibili di sanatoria.

In questa sede, alla luce della richiesta del sig. Giudice sui costi di una eventuale sanatoria relativamente al primo piano, valutiamo la possibilità o meno di ottenere una concessione in sanatoria sotto l'aspetto urbanistico edilizio.

Anche in questo caso la sanatoria è possibile se concorrono le condizioni previste dai commi 1 e 2 dell'art. 36 del DPR 380/2001.

In atto il fabbricato in esame è inserito nel Piano Regolatore Generale ricade in zona "B" sottozona "B3", **zona residenziale parzialmente o totalmente edificata**, in cui debbono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria: 1,25 mc/mq.
- indice max di copertura 0,50 mq/mq
- numero max di piani 3
- altezza max 11,50 mt
- distanze minime:
- da confini 0,00 mt. / $d = H / \geq 5,00$ mt

Il terreno su cui ricade il fabbricato ha la superficie, secondo l'attuale dato catastale, di mq. 685 per cui il volume massimo autorizzabile è $(685 \times 1,25 \text{ mc/mq}) = 865 \text{ mc}$.

La parte di fabbricato autorizzato costituito dai piani terra e primo occupa il seguente volume:

- Piano terra: 204,00 mq x 4,40 m. = 897,60 mc
- Piano primo: 261,50 mq x 3,40 m. = 889,10 mc

Nettamente superiore al volume in atto autorizzabile.

Da quanto sopra emerge che non sono passibili di sanatoria i piani secondo, terzo e quarto.

I lotti costituiti da porzione del piano secondo (part. 1725 sub 3) e dalla restante porzione del piano secondo e dall'intero piano terzo (part. 1725 sub 4) essendo stati realizzati con inizio lavori prima



del 1° settembre 1967 possono essere oggetto di trasferimento con atto pubblico ma gli stessi sono abusivi e non sanabili in quanto non conformi alle indicazioni dello strumento urbanistico in atto in vigore.

C. IMMOBILE FOGLIO 27 PARTICELLA 1713 sub 2 – 3 – 4 – 5

(quantificare i costi al fine di regolarizzare e ripristinare lo status quo ante del piano seminterrato e detrarli dal valore di stima)

Riteniamo che vada precisato meglio quanto riferito con la relazione del 13 maggio 2019 in ordine alle unità sub 1 – 2 – 3 – 4 – 5.

Il sub 1 è bene comune non censibile e consiste nel vano scala utilizzato dalle unità di tutti i piani escluso i sub 3 e 5 che hanno accesso dalla corte.

Il sub 5 non è stato interessato da variazioni rispetto al dato catastale.

I sub 2, 3, 4, come si rileva dal raffronto tra le planimetrie catastali (non è rintracciabile per via telematica il sub 2) e la planimetria dello stato attuale, sono stati oggetto di modifiche sia quanto alla distribuzione che per quanto lo stato delle finiture.

In atto, come riportato in sede di relazione originaria i sub 2, 3, 4 sono stati accorpati e sono da considerare catastalmente in corso di costruzione.

Quanto alla condizione urbanistica, come riportato nella relazione del 13 maggio 2019, l'intero piano interrato è abusivo in quanto realizzato in assenza delle dovute autorizzazioni.

Riteniamo che ripristinare la condizione quale risulta dal dato catastale, ossia eseguire la distribuzione dell'area nelle tre unità originarie, sia alquanto oneroso dovendo procedere alla demolizione delle murature divisorie esistenti e ricostruirle nella posizione riportata nelle planimetrie catastali, eseguire le finiture (pavimenti, intonaci), gli impianti (elettrico, idrico), i servizi igienici.

Alla luce di quanto sopra riteniamo che si possa procedere mantenendo lo stato attuale delle unità avendo cura di valutare gli immobili al netto di tutti i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica e detraendo dal valore a nuovo l'incidenza delle opere da realizzare.

Per maggiore chiarezza riteniamo necessario fornire tutti i dati utili alla stima dell'immobile.

C.1 DIMENSIONI

In allegato si produce planimetria del piano interrato con individuata all'interno la distribuzione nei sub 1-2-3-4, non presenta variazioni il sub 5 per cui si rimanda all'allegato 4 della relazione originaria.

I sub 1 – 2 – 3 – 4 all'altezza del piano interrato hanno uno sviluppo perimetrale in pianta di mq. 123,75 ivi incluso il vano scala che facendo parte dei beni comuni non censibili si esclude dalla superficie oggetto di vendita ma che rientra nella superficie da sottoporre a sanatoria.

La superficie del vano scala è mq. 16,35 per cui la superficie rientrante nel lotto è



$$(123,75 - 16,35) = 107,40 \text{ mq.}$$

Il sub 5 ha superficie di mq. 69,00.

Totale superficie oggetto di sanatoria $(123,75+69,00) = 192,75 \text{ mq}$

Totale superficie commerciale $(107,40+69,00) = 176,40 \text{ mq.}$

C.2 COSTI SANATORIA

C.2.1 OBLAZIONE

Ricorrendo le condizioni previste dall'art. 36 del DPR 380/2001 co. 1 è possibile la sanatoria dell'intero piano interrato la cui realizzazione è avvenuta in assenza di concessione.

In base al comma 2° dello stesso articolo il rilascio della concessione è subordinato al pagamento a titolo oblazione del contributo costo di costruzione in misura doppia.

In atto detto contributo è pari al 6% del costo di costruzione, per cui tenuto conto di un valore costo di costruzione di 230,00 €/mq si ottiene il contributo unitario di $230,00 \times 6\% = 13,80 \text{ €/mq.}$
L'oblazione da versare ammonta a $2 \times 13,80 = 27,60 \text{ €/mq.}$

Nel complesso essendo la superficie del piano cantinato pari a mq. 192,75, l'oblazione ammonta a:

$$\text{mq. } 192,75 \times 27,60 \text{ x€/mq} = \mathbf{5.319,90 \text{ €}}$$

C.2.2 SPESE TECNICHE

Per ottenere il rilascio della concessione in sanatoria dovrà essere redatto il relativo progetto e verificare, considerato che sono intervenute variazioni rispetto al progetto approvato dal Genio Civile, l'idoneità statica del fabbricato.

La verifica dell'idoneità statica presuppone l'intervento di un tecnico abilitato e l'esecuzione di prove sulla qualità dei materiali (calcestruzzo e acciaio).

Per la fase progettuale e l'esecuzione delle prove si può quantificare un costo di 5.000,00 €.

Nel complesso il costo per ottenere la sanatoria per l'intero piano interrato ammonta a:

- Oblazione	5.319,90 €
- Spese tecniche e amministrative	<u>5.000,00 €</u>
Totale	10.319,90 €

C.3 VALORE IMMOBILE

Il valore unitario stimato in sede di relazione originaria è di 420,00 €/mq.

Detto valore va ridotto del 5% per vetustà e del 10% per l'ubicazione al piano interrato.

Il valore unitario sopra riportato presuppone uno stato normale d'uso mentre in atto è costituito dalle strutture portanti e dalla muratura perimetrale.

Al fine di ripristinare le condizioni di utilizzazione dovranno essere eseguite le pareti divisorie interne, gli intonaci, gli impianti idrico ed elettrico, i servizi igienici, gli infissi interni.



Il costo di realizzazione di queste opere di completamento è stimato nel 50% del valore a nuovo dell'immobile.

Nel complesso le detrazioni corrispondono a 65% del valore a nuovo.

Applicando le detrazioni dovute alla localizzazione, alla vetustà e tenuto conto dei costi di completamento si ottiene il valore unitario di

$$(420,00 - 420,00 \times 65\%) = (420,00 - 273,00) = \mathbf{147,00 \text{ €/mq}}$$

Valore complessivo del piano interrato: $(176,40 \times 147,00 \text{ €/mq}) = \mathbf{25.930,80 \text{ €}}$

Detto importo va depurato dei costi per la sanatoria pari a 10.319,90 € a seguito del quale si ottiene il valore netto di $(25.930,80 - 10.319,90) = \mathbf{15.610,90 \text{ €}}$

C.4 DESCRIZIONE LOTTO

Quota 1/1 sul diritto di piena proprietà del piano interrato di un fabbricato a tre piani f.t. e interrato ubicato alla via Gatto di Gioiosa Jonica, in corso di costruzione destinato a locale di sgombero, confinante con la corte su tutti i lati, riportato nel catasto fabbricati di Gioiosa I. in ditta [REDACTED] [REDACTED] propr. 1000/1000, parte foglio 27 particella 1713 sub 5, categ. C/2 classe 2, consistenza 55 m², superf. totale 69 m² Rendita € 133,50, via Campania, piano S1, e parte foglio 27 particella 1713 sub 2 – 3 – 4, allo stato rustico, in corso di costruzione:

prezzo depurato dei costi per la sanatoria 15.610,90 €

In allegato planimetria della porzione di piano interrato foglio 27 part. 1713 con localizzati i sub 1 (bene comune non censibile) - 2 – 3 – 4.

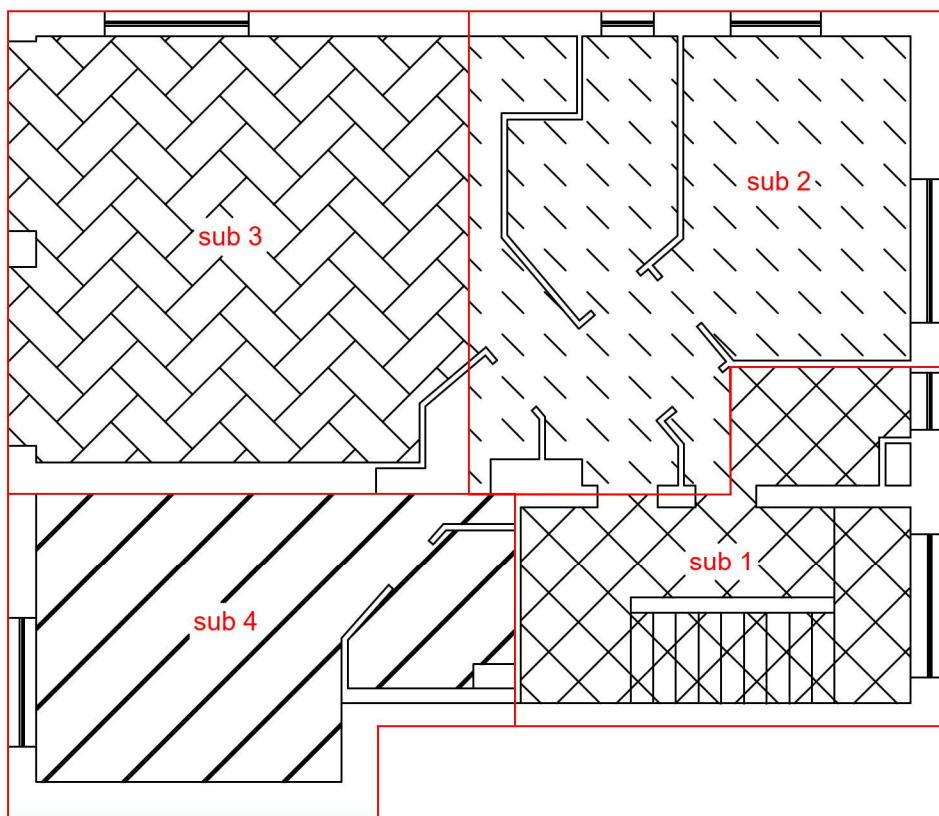
Marina di Gioiosa Jonica 09/10/2019

Il Consulente Tecnico
(ing. Francesco V. Macri)



COMUNE di GIOIOSA IONICA
Foglio 27 part.IIa 1713 (ex sub 2-3-4)

PLANIMETRIA
PIANO SEMINTERRATO



scala 1:100

