

TRIBUNALE ORDINARIO DI BENEVENTO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G. E. : dott.ssa + + + + + + + + + +

C.T.U. : arch. M. SALOMONE MEGNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°223/2007

Promossa da + + + + + + + + Antonio (creditore procedente)

nei confronti di + + + + + + + + Rita (debitrice)

riunita alla

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°+ + + /2011

Promossa da + + + + + + + + Angela (creditrice procedente)

nei confronti di + + + + + + + + Rita (debitrice)

Consulenza Tecnica d'ufficio : **Nota illustrativa - riepilogativa**

Data : 27 gennaio 2017

Il C.T.U.
Maurizio SALOMONE MEGNA, architetto.



NOTA RIEPILOGATIVA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa +++++ invitava all'udienza del 01.12.2016 il sottoscritto Maurizio SALOMONE MEGNA, quale architetto c.t.u. nella procedura esecutiva Prot. n. +++/2007. Messo al corrente della comunicazione, ex art. 591 ter c.p.c., del Delegato alla vendita , notaio dott. ++++++ ++++++, si decideva che il perito elaborasse delle **note illustrative riepilogative anche** sulla base delle osservazioni di cui sopra.

RELAZIONE

Lo scrivente, rispondendo all'invito del G.E., esprime il suo parere sul **punto a)** del documento a firma del Delegato alla vendita , che qui si riporta integralmente:

a) se effettivamente possa e debba essere posto a carico dell'eventuale parte aggiudicataria l'obbligo della demolizione, materiale e catastale, della porzione immobiliare non suscettibile di sanatoria urbanistica;

Le demolizioni a cui si riferisce il Delegato fanno riferimento a quel volume abusivo costruito in fascia di rispetto stradale , non suscettibile di sanatoria, e a quelle costruzioni che per quanto urbanisticamente sanabili, vista la loro precarietà costruttiva incompatibile con la sismicità della zona, non conviene in termini economici sanare. A chiarimento di quanto ora asserito si rinvia all'*elaborato planimetrico* dell'**Allegato 5** ed allo **schema** riportato nell'**Allegato n. 10** , entrambi nella **Relazione integrativa**, depositata in via telematica il giorno 4 aprile 2016, dove vengono graficamente indicate le particelle n. 566 sub 5 [depositi] e sub 6 [garage]. Nella stessa relazione nell'**Allegato 11** sono **rilevate fotograficamente** le unità immobiliari sopra descritte. Comunque la questione delle demolizioni, a giudizio dello scrivente, si porrà solo successivamente l'acquisizione del bene, tramite aggiudicazione della gara, e quindi sarà un onere in testa al nuovo proprietario. Come sopra evidenziato l'argomento "*demolizioni*" è ampiamente discusso nella **perizia integrativa** , pertanto tutti i partecipanti al bando di gara e quindi l'eventuale aggiudicatario, saranno da considerarsi certamente informati sull'argomento.

Circa il **punto b)** , per il quale si rinvia direttamente al documento in atti, il Delegato alla vendita pone questioni di natura giuridica che non sono di competenza dello scrivente.

SULLA SANABILITA' DELL'ABUSO IN QUESTIONE

Al fine di una maggiore chiarezza sui temi in discussione, con forma illustrativa-rieepilogativa, lo scrivente richiama quanto detta sugli *abusi edilizi* la **Legge 47/1985** ed il **Testo Unico dell'Edilizia** ovvero il **D.P.R. 380/2001** e succ. mod. ed int., estrapolando da detta norma gli **articoli n. 46** e **n. 36**, pertinenti al caso in specie.

Art. 46 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

(legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 8)

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

[art. 2-3-4 (omissis)]

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

[art. 5.bis (omissis)]

Art. 36

Accertamento di conformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13)

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa, 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.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria é 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 é calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Quindi alla luce di quanto normato dal **D.P.R. 380/2001**, nello specifico al **comma 1 dell'art. 36**, si ribadisce che:

" (...) 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."

È importante sottolineare come oltre la questione della **doppia conformità urbanistica**, il legislatore richiama anche al rispetto delle **norme edilizie**: la cogenza di tale aspetto (si ricorda che il territorio di +++++ è classificato ai fini sismici in Zona 2) è stata oggetto di analisi nella 1° Relazione di c.t.u.

Nel prosieguo inoltre, si richiama quanto articolato al **comma 3 dell'art. 36** dove si chiarisce che sulla richiesta di permesso in sanatoria si pronuncia il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale con adeguata motivazione: questa precisazione evidenzia il fatto che anche un preventivo **parere di sanabilità dell'abuso edilizio** debba essere emesso dalla stessa **autorità comunale preposta al controllo urbanistico**, e che quindi la valutazione sulla sanabilità o meno degli immobili in questione,

espresso da un esperto esterno all'autorità comunale, ha valore squisitamente **discrezionale** , non vincolante ai fini dell'ottenimento di un futuro "*permesso di costruire in sanatoria*".

La questione è ben nota al **G.E.** tanto che tra i quesiti posti nel mandato peritale della prima relazione, al punto distinto alla lettera **c)**, si legge:

" (omissis)... *In caso di esistenza di opere abusive, il tecnico deve provvedere all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 ed alla luce degli attuali strumenti urbanistici e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti ovvero agli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso (ove non sanabile).*

Le "*opportune informazioni*" , nel caso in specie, sono espresse per iscritto direttamente dall'U.T.C. di ++++++ con il parere rilasciato **in data 21 gennaio 2013** e proposto integralmente nell'**Allegato n. 09** in entrambe le relazioni di c.t.u. .

Lo scrivente osserva che in generale il "*permesso di costruire in sanatoria*" , rilasciato dall'autorità comunale, è l'esito finale di una istruttoria autorizzativa che ha inizio con la presentazione di specifica istanza, da parte del responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, completa di un **progetto** composito, formato sia di una parte squisitamente urbanistica sia di una parte propriamente edile, elaborato che deve inoltre assolvere anche a probabili ulteriori aspetti che possono essere sia di natura paesaggistica che idrogeologica : la sola presentazione dell'istanza completa di progetto, inoltre, non garantisce il buon fine dell'istanza di sanatoria in quanto sulla stessa " si pronuncia il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale con adeguata motivazione , entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata " (comma 3 dell'art. 36 del D.P.R 380/2001).

RIFERIMENTI ALLE PRECEDENTI RELAZIONI DI C.T.U.

Lo scrivente riporta integralmente quanto già scritto nella relazione di stima, depositata dal C.t.u. in Cancelleria **il giorno 14 febbraio 2013**, alla pagina 6 - paragrafo "**Conformità edilizia, urbanistica e catastale**", dove puntualmente è scritto:

*"Per quanto l'intero complesso oggetto di questa esecuzione sia **conforme** a quanto dichiarato presso il catasto di Benevento in data 17.07.2012 n.14392, di contro si rileva che urbanisticamente tutti i manufatti sono abusivi ovvero realizzati **in assenza di permesso a costruire**. Tale irregolarità, tuttavia, è **sanabile** come da risposta ai quesiti posti dallo scrivente all'ufficio competente del Comune di ++++++. (cfr. All.to n. 9) , ovvero previo l'**asservimento di una superficie di circa mq 16.576** ed il **pagamento** di € 516,65 per diritti di segreteria , di € 1.640,32 per contributo oneri di urbanizzazione, di € 9.565,62 per contributo costo di costruzione. La **sanatoria**, ai*

*sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380, è comunque condizionata al rilascio di un **certificato statico** previo eventuali lavori di adeguamento strutturale che saranno definiti in seguito dal tecnico incaricato dall'aggiudicatario. Si osserva che l'aspetto inerente la sanabilità delle opere realizzate in difformità della normativa che regola le **costruzioni in zona sismica**, prevede tassativamente un iter predeterminato a carico della proprietà (ad esempio con la nomina di un geologo, di un collaudatore in corso d'opera, ecc.), e del tecnico abilitato incaricato, ingegnere e/o architetto, fatto di verifiche condizionate dai caratteri puntuali delle strutture del fabbricato da sanare ai sensi del D.M. 14.01.2008 " Norme tecniche per le costruzioni " nonché alla Circolare 02.02. 2009 n. 617 "Nuove norme tecniche per le costruzioni ". Nella fattispecie occorrerà quindi determinare la conformità di quanto realizzato , come sopra descritto e completato dal rilievo, nei modi che la normativa antisismica vigente prevede. "*

Di poi nella **Relazione integrativa**, depositata dallo scrivente in Cancelleria il **giorno 04 aprile 2016**, nell'ultimo capoverso della pagina 4 il C.t.u. scrive :

*"Tutti gli immobili ora elencati, ad eccezione della corte, sono **abusivi** ovvero costruiti in assenza di **qualsiasi autorizzazione**: a riguardo l'U.T.C. di ++++++, interpellato in data 21 gennaio 2013 ritiene tali fabbriche sanabili, e sull'argomento si rinvia allo specifico documento allegato nella prima relazione (**Cfr. All. n. 09**). L'UTC in questione considera sanabili urbanisticamente tutti gli immobili ad eccezione del piccolo deposito , parte della particella n. 566 sub 5, in quanto realizzato nella fascia di rispetto stradale".*

L'ALLEGATO N. 09 NELLE DUE PRECEDENTI RELAZIONI DI C.T.U.

Per completezza qui di seguito si riporta testualmente la prima pagina dell'**Allegato n. 09**, rinviando comunque all'intero documento, questo a corredo sia della **Relazione** del **14 febbraio 2013** sia della **Relazione Integrativa** del **04 aprile 2016** . Si puntualizza che detta dichiarazione, il parere espresso e motivato dell'Ufficio tecnico del Comune di ++++++ [firmato in calce dai tecnici comunali - ing. PAGNOZZI D. - geom. BORRECA C. e geom. BELLAMENTE V.] è stata prodotta il giorno **21 gennaio 2013**: nello specifico i tre tecnici, dopo un preambolo dettagliato e puntuale, hanno scritto : " **(...) si può affermare che l'abuso possa essere sanato a condizione (...)**". Ecco quindi il testo in oggetto :

Prot. n. : omissis

li, 21/01/2013

Al Responsabile UTC

Sede

Oggetto: sopralluogo fabbricato in Via omissis in ditta omissis nata a omissis il 29/09/+++0

Facendo seguito alla richiesta del CTU Arch. Salomone Megna Maurizio circa l'acquisizione di documentazione inerente il fabbricato di cui in oggetto per esecuzione immobiliare, e a seguito delle comunicazioni comunali di avvio di procedimento per l'accertamento tecnico, i sottoscritti ing. Pagnozzi Domenico, geom. Borreca Consuelo e geom. Bellamente Vincenzo, in data 18/01/2013 si sono recati sul posto ed hanno constatato quanto segue:

- sulla particella n. 566 del foglio 1 risulta realizzato, in assenza di titolo abilitativo un fabbricato in muratura ordinaria di tufo sviluppantesi su n. 2 livelli piano seminterrato con porticato e piano terra entrambi con destinazione abitativa
- sulla stessa particella risulta, altresì, realizzato in assenza di titolo abilitativi, un manufatto destinato a garage, ripostiglio e legnaia e deposito in muratura di circa 20 cm di spessore.
- Infine risulta realizzato sempre sulla stessa particella e in assenza di titolo abilitativo, un piccolo deposito in muratura di circa cm. 20 di spessore.

Gli immobili realizzati risultano accatastati dall'anno 2007 con variazione nel 2012 e riportati in catasto al foglio 1 pa.la 566 sub 4, 5 e 6.

Dato atto che la classificazione di zona del PRG vigente identifica l'area di sedime dei manufatti ricadente in zona F (Servizi Generali), il cui vincolo risulta caducato, come da delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 30/10/1998, e le relative aree riclassificate e assoggettate alle limitazioni previste all'ultimo comma dell'art. 4 Legge 10/77, che prevedono *"fuori del perimetro dei centri abitati definito ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, l'edificazione a scopo residenziale non può superare l'indice di metri cubi 0,03 per metro quadrato di area edificabile"*;

Considerato pertanto che risulta rispettata la doppia conformità urbanistica relativa sia all'epoca dell'abuso (anno 2007) che ad oggi e che la distanza dalla strada sia del fabbricato che del manufatto adibito a garage, ripostiglio, legnaia e deposito risulta maggiore di m. 10 e quindi compatibile con la delibera di Consiglio Comunale n. 22/2008, si può affermare che l'abuso possa essere sanato a condizione:

1. della presentazione di un progetto in linea con la normativa urbanistica e regolamento edilizio vigente, compreso un atto di asservimento, nei limiti dei mc. 500 previsti dalle norme di attuazione del PRG, per la maggiore volumetria rispetto alla potenzialità edificatoria del lotto di insediamento;
2. che venga verificata la sussistenza delle condizioni antisismiche;
3. previo pagamento degli oneri concessori in misura doppia che sono quantizzati:
 - a) 516,65 per diritti di segreteria
 - b) € 1.640,32 per contributo oneri di urbanizzazione;
 - c) € 9.565,62 per contributo costo di costruzione.

Non risulta invece sanabile il piccolo deposito ubicato ad una distanza inferiore ai 10 metri dalla strada comunale.

Tanto per quanto dovuto

I tecnici comunali



Tuttavia dovendo assimilare tale *parere scritto* ad un *certificato urbanistico*, questo è di fatto **scaduto**. Ciò nonostante, nel caso in cui il *parere* ora richiamato si ritenesse necessario al perfezionamento di questa procedura esecutiva, lo stesso potrà essere **rinnovato** tramite nuova istanza da depositare presso il comune di ++++++: il nuovo riscontro agli strumenti urbanistici, non solo quelli in vigore all'epoca dell'abuso ma anche a quelli oggi vigenti in tale comune, effettuata dall'Ufficio Tecnico in oggetto, permetterà di appurare se dal 21 gennaio 2013 ad oggi sono intercorse modifiche o variazioni delle destinazioni urbanistiche e dei relativi standard dell'area dove insistono gli immobili da sanare, fatto salvo il rispetto delle **norme edilizie** vigenti. Inoltre deve essere tenuto in debita considerazione il fatto che anche l' eventuale nuovo parere avrà una determinata validità temporale.

POSSIBILI AZIONI DEL COMUNE DI ++++++ INTRAPRESE NELLE MORE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA

A giudizio di chi scrive, inoltre, esiste un ulteriore gravame che deve essere tenuto in considerazione. Sull'argomento si porta a chiarimento quanto dettato dall'**art. 31 - D.P.R. 380/2001** e succ. mod. ed integr., che così dispone:

Art.31

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire in totale difformità o con variazioni essenziali (legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; decreto-legge 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito, con modific. in legge 21 giugno 1985, n. 298; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109)

1. omissis

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. omissis

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 dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. ⁽³⁾

6-7-8-9-9 bis omissis.

Essendo trascorsi quattro anni dalla prima relazione di c.t.u., depositata il 14 febbraio 2013, non è dato sapere se ad oggi l'Autorità comunale di ++++++ si sia attivata ai sensi dell'**art. 31 del D.P.R. 380/2001** e quindi se gli immobili di questa procedura siano stati demoliti ovvero acquisiti di diritto al patrimonio del comune. Sull'argomento è necessaria, quindi, una specifica indagine.

VALIDITA' DELLA STIMA PRODOTTA NELLA PRIMA RELAZIONE DI C.T.U.

Infine si ricorda che **la stima** della prima relazione di c.t.u., inerente **la valutazione complessiva dei beni** caduti nel procedimento esecutivo, è da considerarsi **superata** : il mercato immobiliare, nella provincia di Benevento, negli ultimi anni ha perso ulteriore valore ed a conferma di questo dato è possibile attingere alle analisi dell' **Agenzia delle Entrate** che ha corretto a ribasso i valori proposti dall'**O.M.I.** , Osservatorio del Mercato Immobiliare. A riguardo si propone la *schermata* riguardante i valori delle quotazioni immobiliari del I semestre 2016 per il Comune di ++++++, oggi disponibile sul portale web dell'Agenzia delle Entrate:

www.agenziaentrate.gov.it/geopci_omi/stampa.php?id=2157&pr=BN&ico=G311&linkzona=BN00001313&idstrada=Banno_ semestre=20161&fasdzona=Extraurb

Spazio disponibile per annotazioni

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: **BENEVENTO**

Comune: **PANNARANO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA - VIA CANALE, VIA IRPINA, VIA BORRECA C APUTI**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente:

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	830	990	L	3,5	5	N
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	5,2	7,6	N

Stampa

Legenda

Dal riscontro con quanto riportato alla pagina 8 della relazione del 13 febbraio 2013 , ovvero dell'Allegato n. 12 della stessa relazione, è possibile rilevare come i valori degli immobili nel Comune di ++++++ , specie nella zona extra urbana e/o agricola, abbiano subito un significativo ribasso. Quindi anche sulla stima dei valori immobiliari dei beni oggetto di questa procedura esecutiva, a giudizio dello scrivente, andrebbe effettuato un aggiornamento.

Sicuro di aver assolto al nuovo mandato, lo scrivente termina questa nota illustrativa- riepilogativa, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali ulteriori chiarimenti.

Benevento 27 gennaio 2017

il C.t.u.

Maurizio SALOMONE MEGNA, architetto.