

TRIBUNALE DI LOCRI  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI

**INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA D'UFFICIO**

**Oggetto:** ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa dall'Avv. [REDACTED] contro \*\*\* (n. 47/16 R. G. Es. I.)

Il C.T.U. **Dr. Arch. Michele MACRI'** con domicilio in SIDERNO (RC), C.da Feudo, 11

**Ill.mo Sig. G. Es. Dott. Giuseppe Cardona** della Sezione Civile - Esecuzioni del Tribunale di LOCRI (RC)

In data 22/02/2020 veniva richiesto al sottoscritto CTU Arch. Michele Macrì ulteriori quesiti in riferimento alla porzione di immobile non sanabile e consistente in 47,00 mq. in più rispetto alla conformazione originaria.

Al CTU veniva richiesto di considerare le parti non sanabili come porzioni da demolire e pertanto *(presumendosi che si tratti di parti che, ove fossero demolite danneggerebbero l'intero immobile di:*

- a) *Calcolare il costo per l'oblazione (pari al doppio del costo di costruzione della parte abusiva);*
- b) *In alternativa (cioè per l'ipotesi in cui egli ritenga che la demolizione sia possibile) calcolare il costo della demolizione e il valore del suolo su cui sorge la parte da demolire (il costo della demolizione deve essere detratto dal valore di stima e il valore "aggiuntivo" del suolo deve essere sommato a questo).*

Ritenuto che la porzione di immobile abusiva non può essere sanata e quindi da demolire, tale demolizione però danneggerebbe l'intero immobile pertanto la demolizione si ritiene non possa avvenire senza pregiudizio della restante parte dell'immobile.

L'art. 34 comma 2 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), nel caso di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire nel caso in oggetto però trattasi di remota costruzione, prevede che: *"Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del*

valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

In tal caso l'ammontare della sanzione andrà calcolato sulla base dell'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392 per la parte residenziale.

L'art. 14 della legge 27 luglio 1978, n. 392 prevede che:

"Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, e' fissato in:

a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;

b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

Pertanto il prezzo da applicare sarà pari al doppio di L. 225.000 (in euro: € 116,20), calcolato in misura doppia = 232,40 €.

LA SANZIONE, qualora venga accertata la difformità parziale rispetto alla conformazione originaria per come risulta dalla visura planimetrica presentata in data 20/10/1939 già allegata alla perizia di stima d'ufficio depositata, per l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Siderno al foglio 36, p.lla 221, sub 3 ad uso residenziale sarà pari a:

**47,00 mq (parte abusiva e non sanabile) x (232,40 €) = 10.922,80 €**

(in cifre EURO DIECIMILANOVECENTOVENTIDUE,80)

Siderno, li 01/06/2020

**L'Esperto Tecnico d'Ufficio**  
Arch. Michele MACRI'