

Al Curatore Fallimentare
dott. Michele Gagliardi
via Margherita n. 157
87032 Amantea

Oggetto Fallimento n. 19/2012

Vista la richiesta del Curatore Fallimentare, pervenuta per vie brevi in data 20.12.2012, circa la possibilità di sanare gli abusi edilizi eseguiti in corrispondenza dei manufatti oggetto di fallimento, il sottoscritto ha eseguito ulteriori accertamenti ed acquisito attestazioni rilasciate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale di Zungri (V.V.) (**doc 12 - 13**), dalle quali risulta che:

Primo immobile (fabbricato)

- esiste la possibilità del rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria;
- gli oneri da versare al Comune per tale sanatoria ammontano complessivamente ad € 83,09;

Secondo immobile (terreno)

- è sanabile con la condizione indispensabile che "deve verificarsi che la distanza minima tra fabbricati sia di mt. 12,00 o in alternativa che i manufatti siano collegati tra di loro, funzionali all'attività principale, in modo che tale distanza si annulli. Sia altresì prodotto un piano di utilizzo di iniziativa privata interessante una superficie territoriale non inferiore a mq 5000" ;
- Nelle citate attestazioni si legge ancora "è obbligatorio cedere al comune il 10% dell'area di intervento o in alternativa la monetizzazione della medesima...." . in questa ultima eventualità si avrebbe una spesa presunta di € 2.790,00.

In conclusione di quanto sopra il sottoscritto ritiene che:

Primo immobile (fabbricato)

- per sanare il maggiore volume del fabbricato principale realizzato in assenza di autorizzazione e calcolato tenendo conto del progetto approvato, della situazione attuale relativamente alle superfici già delimitate dal tamponamento e delle prescrizioni contenute nelle citate attestazioni, è necessario asservire dalla adiacente p.lla 575 circa mc. 1.444,00, come di seguito specificato:

Calcolo della volumetria

Volume autorizzato mc. **2.921,00** + mc. **166,00** volume non autorizzato = mc **3087,00**

p.lla n.	mq	mc/mq dal PRG	mc
576 (fabbricato)	1370,00	1.2	1.644

p.lla n.	mq	Indice mc/mq	mc
575 (terreno)	4210,00	1.2	5.052

Mc 3087 – mc 1644 = mc. **1443** da asservire dalla p.lla 575

Secondo immobile (terreno)

- le condizioni necessarie per sanare il piccolo manufatto abusivo comportano la redazione di un progetto in sanatoria che preveda: il collegamento dello stesso con il fabbricato principale, l'adeguamento sismico della tettoia; la spesa di €. 838,32 quali oneri di sanatori, la cessione al comune del 10% dell'area di intervento o la monetizzazione della stessa per un importo di € 2790,00. E' evidente che tale progetto, oltre alle spese per redazione ed attuazione dello stesso, imponga delle limitazioni nella futura vendita delle quote del fabbricato principale e del secondo immobile in quanto sarebbero collegati tra loro. Per i suddetti motivi il sottoscritto ritiene che soluzione più vantaggiosa sotto il profilo economico e funzionale ai fini della vendita sia quella di demolire il manufatto abusivo. Tale demolizione, che ammonterebbe ad € 4.600,00, somma da detrarre dall'attuale stima del terreno, renderebbe il terreno libero da vincoli e non deprezzato del suo valore.

p.lla n.	mq	Indice mc/mq	mc
575 (terreno)	4210,00	1.2	5.052
		Asserviti alla 576	1.443
		restano	3.609

Tanto dovevasi per incarico ricevuto.

Campora San Giovanni 11.01.2013

Il C.T.U.

arch. Vincenzo Maria Del Buono