



Illmo Sig.r Giudice Istruttore Dott. Francesco Occhipinti della Sezione Civile del Tribunale di Enna.

\*\*\*\*\*

### 1.0.0 PREMESSA

Nell'udienza del 18/11/2004, relativa al procedimento Esecutivo Immobiliare n°75/92 promosso da [redacted] contro [redacted] per il quale il sottoscritto tecnico, in qualità di CTU, ha redatto una prima relazione di perizia, la S.V. conferiva un ulteriore incarico, formulando i seguenti quesiti:

- L'esperto chiarisca se nella sua valutazione economica ha tenuto conto dei costi che dovranno essere affrontati dall' acquirente-aggiudicatario per ripristinare lo stato di legalità. Ovvero se alla luce delle recenti norme in materia edilizia e finanziaria, sia possibile la sanatoria, eventualmente indicandone i costi, di quei beni dallo stesso ritenuti, "...non sanabili ne commerciabili..".

### 2.0.0. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, acquisendo le informazioni ritenute necessarie.

### 3.0.0. LA SANABILITA' DEGLI ALTRI FABBRICATI.

Al paragrafo 3.2.5 della perizia originaria, il sottoscritto CTU indicava la presenza, accertata alla data del sopralluogo, (5 marzo 1994), di alcuni manufatti adiacenti il fabbricato principale, realizzati in totale assenza di concessione o autorizzazione edilizia e per i quali non fu a suo tempo presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 37/85, istanza presentata invece per il fabbricato principale.

Si trattava nello specifico di tre vani seminterrati allo stato rustico destinati a

magazzini e locali di sgombero, di un vano destinato a locale caldaia, un manufatto utilizzato per il ricovero di animali da cortile, di un serbatoio idrico e una piscina, in muratura.

Alla luce della recenti norme in materia edilizia ed in particolare delle leggi 23/12/1994 n.724 e 24/11/2003 n.326, che includono l'applicazione delle norme contenute nei capi IV e V della Legge 28/02/1985 n.47, per gli immobili in oggetto, può essere proposta istanza di sanatoria edilizia ai sensi della norma di cui all'ultimo comma dell'art.40 del Legge 28/02/1985 n.47.

Il suddetto comma, prevede per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedura esecutiva, la possibilità entro 120 giorni dall'atto di trasferimento, di presentare istanza di sanatoria edilizia a condizione che le opere rientrino nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della L.47/85 e che le ragioni del credito siano di data anteriore alla data di entrata in vigore della L. 47/85 ossia al 17/03/1985.

L'ultimo condono edilizio entrato in vigore con il D.L. 30/09/2003 n.269 in data 2 ottobre 2003, (convertito con L.326/2003), nel recepire le norme di cui alla Legge 47/85 ne differisce i termini, disponendo ai fini della sanabilità ai sensi del capo IV, che le opere siano ultimate entro il 31 marzo 2003, che l'abuso non ecceda i 750 mc. per ogni singola richiesta di titolo abilitativo in sanatoria, che gli immobili, se compresi in area classificate sismiche, posseggano le caratteristiche antisismiche previste dalla normativa vigente o siano suscettibili di intervento di adeguamento antisismico. Per gli immobili in oggetto risulta per tanto rispettato, sia il termine di ultimazione delle opere, accertato alla data del sopralluogo, che quello relativo alle ragioni del credito, antecedenti all'entrata in vigore della L.326/2003. I manufatti inoltre, rientrano ampiamente nei limiti



volumetrici previsti, essendo tra l'altro costituiti in parte da pertinenze e impianti tecnologici non costituenti volumi edilizi ai sensi della vigente normativa urbanistica (locale caldaia, serbatoio idrico, piscina).

Per quanto concerne la verifica del rispetto della normativa antisismica, necessaria rientrando l'area tra le zone classificate sismiche di 2<sup>a</sup> categoria, il sottoscritto CTU, pur non avendo a disposizione elementi sufficienti, quali dimensioni delle strutture portanti, caratteristiche dei materiali, ecc, per potere valutare la conformità alla norma, e per tanto riservandosi, se disposto dalla SV, di eseguire ulteriori accertamenti, ritiene, in considerazione delle modeste caratteristiche dimensionali dei manufatti, che gli stessi, se non a norma, possano essere suscettibili di intervento di adeguamento.

#### **4.0.0. COSTI DELLA SANATORIA.**

I costi prevedibili per il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria, ai sensi della Legge 24/11/2003 n.326 e della vigente normativa regionale in materia, possono essere così schematizzati e valutati:

- oblazione - oneri concessori – diritti per rilascio concessione in sanatoria;
- spese tecniche per l'istruttoria della pratica;
- spese per le eventuali opere di adeguamento strutturale.

#### **4.1.0. OBLAZIONE - ONERI CONCESSIONI – DIRITTI.**

Con riferimento alla tabella C allegata alla Legge 326/2003, gli abusi possono essere così distinti per tipologia:

- 1- la realizzazione dei tre vani seminterrati, costituenti locali accessori all'abitazione principale, può essere ricondotta alla Tipologia 1, "Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche.....". Vista la destinazione dei vani, (magazzini e locali di



sgombero) si può ritenere un uso non residenziale e per tanto la superficie può essere valutata al 60% di quella utile.

La realizzazione della piscina, del serbatoio idrico e del locale caldaia, può essere ricondotta alla Tipologia 6 " ...opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie o di volume". ". Per quanto concerne il ricovero animali, il sottoscritto CTU, ritenendo, non proponibile e né economicamente conveniente la presentazione dell' istanza di condono edilizio, in considerazione dell'estrema precarietà dell'opera rilevata all'atto del sopralluogo, escluderà lo stesso dalla stima dei costi, riservandosi, nel caso in cui la SV ritenesse che lo stesso vada invece compreso, di procedere ad ulteriore sopralluogo.

#### **CALCOLO DELL'OBLAZIONE**

- Tipologia 1 – superficie utile complessiva mq. 81,00

- misura dell'oblazione €/mq 100,00

mq. 81,00 x 0,60 x € 100,00 = €. 4.860,00

- Tipologia 6 – misura dell'oblazione €. 516,00 per ogni illecito;

n.3 x 516,00 = € 1.548,00

- Costo complessivo per oblazione €. 6.408,00.

#### **CALCOLO DELGLI ONERI CONCESSORI.**

Il calcolo degli oneri concessori, viene condotto con riferimento ai valori di cui alla tabella D allegata alla Legge 326/2003, come modificati dall'art.24 della Legge Regionale 5/11/2004 n.15.

- misura dell'anticipazione degli oneri concessori per nuove costruzioni in comuni con numero di abitanti compreso tra 10.001 e 100.000 = €/mq 55,00;

- riduzione prevista dalla normativa regionale 50%;

mq.81,00 x 0.60 x €. 55,00 x 0,50 = €. 1.336,50.





#### **DIRITTI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA.**

Le spese per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, comprendenti:

- diritti amministrativi di segreteria per il Comune; - diritti sanitari; - bolli;

- diritti per trascrizione concessione edilizia;

possono quantificarsi ad oggi nella somma di € 550,00.

#### **4.2.0. SPESE TECNICHE.**

Il costo per le competenze tecniche, relative all'istruttoria della pratica di condono, comprendente: - l'esame della documentazione; - il rilievo e la restituzione grafica dell'immobile; - lo studio della fattispecie e predisposizione della documentazione necessaria; - perizia giurata; - accatastamento con pratica al catasto terreni e catasto fabbricati;- asseverazione statica e verifica della normativa sismica; - richiesta di nulla-osta agli Enti preposti alla tutela dei vincoli; - spese;

può valutarsi nella somma di € 4.700,00. compresi iva e oneri cassa.

#### **4.3.0. SPESE PER L'EVENTUALE ADEGUAMENTO STRUTTURALE.**

Per quanto concerne gli eventuali costi per l'adeguamento strutturale degli immobili, il sottoscritto CTU, si riserva di rispondere, se richiesto dalla SV, dopo l'effettuazione di ulteriori sopralluoghi ed accertamenti.

#### **5.0.0. CONCLUSIONI**

Quanto esposto nei precedenti paragrafi può essere così riassunto:

- per gli immobili precedentemente descritti, può essere proposta istanza di sanatoria edilizia ai sensi della norma di cui all'ultimo comma dell'art.40 del Legge 28/02/1985 n.47;

- il costo complessivo per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, esclusi gli oneri per l'eventuale adeguamento statico, può essere valutato nella



cifra arrotondata di €. 13.000,00 (eurotredicimila/00).

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, ringraziando la SV per la fiducia accordatami.

Villapriolo, li 14/01/2005

**IL CTU GEOM. ANTONIO VOLANTI**



Depositato in Cancellaria  
il giorno 13 APR. 2005

Il Direttore  
IL CANCELLIERE C.T.  
Dott. Donato Lordini