

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

SEZIONE ESECUZIONI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n° 38/2018
Giudice dell'Esecuzione Dott. A. M. Patrizia Cavallaro

Creditore: Banco BPM spa. --- Esecutati: [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

All'Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott. Patrizia Cavallaro della Sezione Esecuzioni del Tribunale di Caltagirone.

Il sottoscritto dott. arch. Andrea Capuana, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Catania al n° 1245 ed a quello dei Periti presso il Tribunale di Caltagirone, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli in data 19/04/2021 nel procedimento di esecuzione immobiliare iscritto al n. 38/2018 R.G., ne espone le risultanze.

PREMESSA

In data 27/08/2024, al sottoscritto, veniva notificata, a mezzo PEC, richiesta di chiarimenti sul prezzo di stima del lotto 2 in considerazione delle parti dell'immobile realizzati abusivamente nel procedimento in epigrafe.

1.0 Quesito

Rilevato che al fine di mettere in vendita il lotto 2 occorre che il CTU chiarisca se il prezzo di stima del medesimo lotto 2 abbia tenuto conto del valore che avrebbe l'immobile al netto non solo dei costi di ripristino e regolarizzazione, ma anche al netto delle superfici che dovrebbero essere demolite; ritenuto che ove il prezzo di stima non avesse tenuto conto di quanto sopra, è opportuno conferire incarico al CTU della procedura affinché vi provveda.

Il CTU renda i chiarimenti richiesti in parte motiva in relazione alla stima del lotto 3, ove non avesse tenuto conto di quanto sopra, nella determinazione della stima DISPONE che vi provveda, aggiornando alla luce del ripristino previsto il prezzo base di stima,

2.0 – Svolgimento operazioni di consulenza

Facendo riferimento alla CTU depositata, (estratto da paragrafo 3,4) si riporta: Invece il problema esiste sui volumi realizzati in difformità al progetto autorizzato, il progettista, il geometra Oliveri, per poter sanare la costruzione con il supporto normativo dell'articolo 13 della Legge 47/85, la quale permetteva di sanare immobili costruiti senza autorizzazione, bastava che fossero state rispettate le norme urbanistiche, anche se costruiti senza autorizzazione, potevano ottenere una sanatoria. Per poter sanare l'immobile il progettista, essendo in Zona Omogenea "E/3" cioè Borghi Rurali, come riportato sulla relazione tecnica allegata al progetto di sanatoria



depositata all'UTC del Comune, era consentito un indice di edificabilità pari a 1mc/mq, secondo i calcoli, il lotto era composto da due particelle fg 41 part. 17 (mq 240) e part. 49 (mq 9.370) complessivamente di mq 9.610; L'immobile esistente copriva una superficie di mq 200,82 e un volume di mc 711,52; l'ampliamento copriva una superficie di mq 136,98 e un volume di mc 438,34. Totale di tutto l'immobile è di superficie uguale a mq 337,80 e un volume di mc 1149,34, ben oltre la cubatura consentita ma inserita nella concessione edilizia in sanatoria. A questo bisogna aggiungere le difformità già precedentemente descritte che, riassumendo, sono pari mq 11,50 e mc 36,80 Cucine - mq 12,90 e mc 41,28 Veranda mq 65,25 e mc 166,39 Deposito. Complessivamente la difformità consiste in mq 89,65 e mc 244,47.

Queste difformità non si possono sanare, quindi l'unica soluzione è il ripristino con la demolizione. La demolizione, però si può eseguire solo per il deposito, mentre per l'ampliamento delle cucine e quello della veranda è più complicato perchè pregiudica la staticità dell'immobile. La soluzione "sarebbe" ***l'art. 34 comma 2 DPR 380/2001 T.U.*** ("sarebbe" perchè bisogna discuterne con l'Ufficio Tecnico il quale in quei periodi aveva gravi problemi di personale tecnico operativo e quindi non è stato possibile definire il problema).

"L'articolo il recita:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire.

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. 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.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01, eseguiti in parziale difformità dalla segnalazione di inizio attività.

2-ter.(comma abrogato dall'art. 10, comma 1, lettera o), della legge n. 120 del 2020)".

Riguardo alle opere abusive da demolire: le difformità descritte sono pari mq 11,50 e mc 36,80 le Cucine, mq 12,90 e mc 41,28 la Veranda, mq 65,25 e mc 166,39 Deposito, mq 13,25 e mc 31,14 la struttura metallica e mattoni.

Per la Cucina e la Veranda, come già riportato, c'è la possibilità di evitare la demolizione grazie all'***art. 34 comma 2 DPR 380/2001 T.U.***, mentre per il deposito e



la struttura metallica e mattoni al di sopra dello spazio terrazzato, si deve procedere alla demolizione.

Riguardo al quesito Richiesto dal Giudice si vuol precisare che a pag 30, paragrafo **3.8 - Stima dei costi, punto 2. Regolarizzazione conformità urbanistica**, il deposito non è stato inserito nella stima dell'immobile perchè struttura considerata abusiva e staticamente non idonea quindi destinato alla demolizione, neanche la struttura metallica è stata inserita nella stima perchè anch'essa abusiva e destinato alla demolizione contigua e al di sopra del terrazzamento, anch'essa staticamente non idonea, ma di essa non è stato eseguito il conteggio del costo della demolizione. Sulla relazione di stima già depositata nel 2021. infatti su quest'ultima sono inseriti i costi di demolizione delle parti abusive (escluso la struttura in metallo e mattoni contigua e al di sopra dello spazio terrazzato), facendo riferimento alle voci del Prezziario Regione Sicilia del 2019, Il totale si dovrà sottrarre alla valutazione finale.

Computo metrico dei costi di demolizione

Per il Computo si fa riferimento al Prezziario Regione Sicilia aggiornato al 2024:

Deposito: mq 65,25 x h media m 2,55 = mc 166,39, struttura portante realizzata con mattoni forati in cemento, copertura con orditura portante in profilati metallici e pannelli di lamiera grecata.

- **1.3.2** - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extra urbano

$$\text{mq } 65,25 \times \text{h media m } 2,55 = \text{mc } 166,39 \times \text{€ } 13,82 = \text{€ } \mathbf{2.299,48}$$

- **1.2.4** - Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi per svuotam delle fondazioni

$$\text{mq } 90,64 \times \text{h m } 1,00 = \text{mc } 90,64 \times \text{€ } 4,97 = \text{€ } \mathbf{450,48}$$

- **21.1.21** - Scomposizione dell'orditura del tetto

$$\text{mq } 65,25 \times \text{€ } 6,93 = \text{€ } \mathbf{426,08}$$

- **21.1.25** - Trasporti e scarica

$$\text{mc } 166,39 \times \text{€ } 38,71 = \text{€ } \mathbf{6.440,86}$$

Totale € **9.643,00**

Struttura metallica e mattoni: mq 13,25 x h m 2,35 = mc 31,14 struttura portante realizzata con profilati in metallo e tamponato, in parte, con mattoni, copertura con orditura in metallo e legno su cui appoggiano un manto di tegole.

- **1.3.2** - Demolizione vuoto per pieno di fabbricati in ambito extra urbano

$$\text{mq } 13,25 \times \text{h m } 2,35 = \text{mc } 31,14 \times \text{€ } 13,82 = \text{€ } \mathbf{430,32}$$



- **1.2.4** - Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi per svuotam delle fondazioni

$$\text{mq } 19,00 \times \text{h m } 0,50 = \text{mc } 9,50 \times \text{€ } 4,97 = \text{€ } 47,22$$

- **21.1.21** - Scomposizione dell'orditura del tetto

$$\text{mq } 13,25 \times \text{€ } 6,93 = \text{€ } 91,82$$

- **21.1.25** - Trasporti e scarica

$$\text{mc } 31,14 \times \text{€ } 38,71 = \text{€ } 1.205,33$$

Totale € **1.774,69**

Demolizione del Deposito e Struttura in Metallo

$$\text{€ } 9.643,00 + \text{€ } 1.774,69 = \text{€ } 11.417,69 \text{ oltre oneri}$$

Variazione catastale

Prentazione pratica variazione catastale spese tecniche € **1.500,00** oltre oneri

Spese prestazione tecnica € **900,00** oltre oneri

TOTALE € **13.817,69** oltre oneri

In conclusione dal costo dell'immobile Lotto 2, al catasto Fg 41, part. 137 sub 2, Cat. C/1, Negozio, Bottega, stimato in € **163.718,00** bisogna detrarre la somma di € **13.817,69** oltre oneri, quali costi per ripristino e regolarizzazione dell'immobile.

Lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 10/11/2024

Il CTU

(Arch. Andrea Capuana)

