

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDIMENTO N° 25/2008 R.G.E

Promosso da: **Italfondario spa**

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. **Evelia Tricani**

Consulente nominato: Ing. **Antonio Bertocchi**

Premessa

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna, con Ordinanza del data 03 febbraio 2016, disponeva la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio del sottoscritto Ing. Antonio Bertocchi, con Studio Tecnico in Nicosia alla Via Del Tribunale n° 1, il quale, previo giuramento di rito, assumeva l'incarico per lo svolgimento delle seguenti operazioni peritali:

- Valutare se l'immobile pignorato sito a Piazza Armerina (EN) alla Contrada Bosco Blandino-Corvo, censito al catasto fabbricati al foglio 122, particelle 832 subalterni 2, 3, 4 e 5, sia o meno sanabile e a quanto ammontano, in totale, le spese per ottenere la Concessione in Sanatoria dal Comune di Piazza Armerina.

Operazioni Peritali

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per il giorno 16/02/2016 alle ore 10,00 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina, al fine di verificare la documentazione sulla richiesta di sanatoria ivi depositata. Verifica andata, purtroppo, a monte, per l'assenza del funzionario incaricato.

Il sottoscritto disponeva, quindi, un altro accesso per il successivo mercoledì 03 marzo 2016, alle ore 16,30, giorno di ricevimento e disponibilità del funzionario addetto. Con questo accesso si veniva a conoscenza che gli esecutati avevano, a suo tempo, presentato due domande di condono ai sensi della legge di sanatoria n° 326/2003, e che le stesse furono acquisite dal Comune di Piazza Armerina entrambe in data 10.12.2004, al:

- prot. 510/04 relativamente all'immobile censito con la particella 832 sub 3 e 832 sub 5;

- prot. 511/04 relativamente all'immobile censito con la particella 832 sub 2 e 832 sub 4.

Si precisa che al catasto fabbricati dell'Agenzia delle Entrate di Enna, "bonifica identificativo catastale n° 79131.1/2013" la particella 832 è stata soppressa e sostituita con la 643, conservando gli stessi subalterni.

Per entrambe le pratiche venne versato l'acconto previsto dalla Legge 326, in riferimento al quale, il sottoscritto prese gli opportuni accordi con il funzionario addetto alla sanatoria, perché procedesse al calcolo del saldo riguardo all'oblazione e agli oneri relativi alla Bucalossi.

Successivamente, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna dove, malgrado un primo tentativo andato a vuoto è riuscito, comunque a rinvenire la documentazione riguardante la sanabilità degli immobili di cui alla richiesta di condono della già citata Legge 326, e in un successivo incontro con il funzionario addetto, a ricevere un'indicazione di massima riguardo alla somma da pagare a titolo di sanzione per il rilascio del Nulla Osta dalla Soprintendenza stessa.

In data 25.05.2016, avendo ricevuto conferma dal funzionario comunale che i conteggi relativi all'oblazione e agli oneri relativi alla Bucalossi erano stati effettuati, il sottoscritto si recava presso l'U.T. C. del Comune di Piazza Armerina.

Risposta al Quesito

Il fabbricato pignorato, oltre ad essere stato realizzato in assenza di concessione edilizia, è stato edificato su un'area sottoposta a vincolo e, come affermato dal C.T.U. Arch. Gianfranco Azzolina nella sua "integrazione con chiarimenti richiesti al CTU" alla data della sua Consulenza, per i comuni siciliani si era creata una situazione di stallo determinata dal fatto che la Legge Regionale 15/2004, che aveva recepito la normativa sul condono di cui alla Legge n° 326/2003, non aveva provveduto ad inserire la possibilità di sanare gli immobili costruiti su aree sottoposte a vincoli di vario tipo (idrogeologico, paesaggistico, archeologico). Pertanto, a quella data e sino al 09 giugno 2015, tutte le pratiche ricadenti su queste aree risultavano bloccate.

La situazione si è sbloccata con la Circolare n° 4/2015 del 10 giugno 2015 prot. n° 13820 dell'Assessorato Territorio e Ambiente – Dipartimento dell'Urbanistica, che metteva la parola fine a tutto un contenzioso sul quale era pure intervenuto il CGA con il parere 291/10 e una Circolare (la n° 2/2014), poi revocata con nota prot. n° 2894 del 26 giugno 2014, permettendo la definizione delle pratiche di sanatoria in aree vincolate, fermo restando il parere dell'Ente di tutela.

Nel caso in esame trattandosi di un vincolo di natura paesaggistica in quanto l'immobile stato edificato ad appena 36 m. di distanza dal fiume Gela, invece di lasciare un distacco di almeno 150 m., l'ente che deve rilasciare il nulla osta è la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Enna. Tale nulla osta, come prescritto dall'art. 167, comma 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "**Codice dei beni culturali e del paesaggio**" è soggetto a sanzione pecuniaria determinata previa perizia di stima effettuata dall'Ufficio stesso.

Per l'immobile in esame, il funzionario della Soprintendenza di Enna, consultato dal sottoscritto, dopo aver effettuato dei calcoli di massima ha indicato le seguenti cifre quale entità massima della sanzione, per ottenere il prescritto nulla osta:

Importo sanzione ai sensi dell'art. 167, comma 5	€ 9870,00
Oneri vari: marche, diritti di segreteria, ecc.	€. 107,35
Spese tecniche professionista incaricato, iva inclusa	€. 2.000,00
SOMMANO	€. 11.977,35

Il saldo dell'oblazione per il conseguimento dalla concessione in sanatoria da versare al Comune di Piazza Armerina è il seguente:

PRATICA N° 510	Oblazione	€. 14.346,00
	Interessi legali dal 10.12.2004 al 31.08.2016	€ 3.269,82
	Oneri vari: registrazione, marche, diritti segreteria	€. 635,00
PRATICA N° 511	Oblazione	€. 11.987,00
	Interessi legali dal 10.12.2004 al 31.08.2016	€. 2.732,17
	Oneri vari: registrazione, marche, diritti segreteria	€. 635,00
SOMMANO		€. 33.604,99

N. B. Non sono previste oneri relative al pagamento della Bucalossi.

Conclusioni

In conclusione, il sottoscritto CTU, in risposta al quesito formulato afferma che l'immobile sito a Piazza Armerina (EN) alla Contrada Bosco Blandino-Corvo, censito al catasto fabbricati al foglio 122, particelle 643 subalterni 2, 3, 4 e 5, può ottenere la concessione in sanatoria di cui alla Legge n° 326/2003 con un onere totale, computato al 31.08.2016, pari a: **€. 11.977,35 + €. 33.604,99 = €. 45.582,34** (quarantacinquemilacinquecentoottantadue/34).
Ciò è quanto in sua fede ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Nicosia, 12.09.2016

IL C.T.U.
Ing. ANTONIO BERTOCCHI

ALLEGATI:

- Estratto di mappa aggiornato col nuovo numero di particella;
- Visura storica della particella 832 con annotazione che dal 22.07.2013 la stessa è stata sostituita dalla 643;
- Visura per soggetto aggiornata dell'immobile;
- Planimetrie delle unità immobiliari costituenti l'immobile;
- Copia circolare n° 4/2015;
- Richiesta liquidazione delle competenze e spese.