

TRIBUNALE ORDINARIO DI PATTI

SEZIONE PROMISCUA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.ma Giudice

Dott.ssa Michela Agata LA PORTA

OGGETTO: Integrazione relazione a specificazione degli abusi edilizi e loro eventuale sanabilità
Esecuzione Immobiliare n°69/2008 R.G.E.

Il sottoscritto ing. Fulvio DAMIANO, nominato CTU nel procedimento in epigrafe, espone quanto appresso in riferimento agli abusi edilizi che esistono sull'immobile in Patti c/da Fontanelle, Via Fontanella 56, censito in Catasto al Foglio di mappa 21, Particella 1905, Subalterno 3 (ex subalterno 1, oggetto di variazione catastale per riscontrate difformità), Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, zona censuaria 2, consistenza vani 15, Superficie Catastale mq 390 - Rendita € 1.471,90.

Orbene, facendo esplicito riferimento alle n°3 allegate planimetrie di cui si compone la residenza, le sostanziali difformità riscontrate sono di seguito elencate:

Piano Seminterrato

Difformità 1: Ampliamento: Detta porzione di fabbricato, a forma di "L", comprende sia la parte che originariamente risultava essere inaccessibile perché interrata (con retino scuro nella Tavola di progetto C.E. 21/2000, SANABILE, perché strutturalmente già esistente) che l'altra porzione in adiacenza a questa, realizzata in tempi disetanei rispetto all'impianto edificatorio originario (lato NE, NON SANABILE e dunque da demolire).

Difformità 2: divisione interna che separa gli ambienti (SANABILE);

Difformità 3: manca la tramezzatura divisoria tra l'ex ripostiglio centrale e l'ex garage, attualmente tutto destinato a residenza (SANABILE con richiesta contestuale di parziale cambio di destinazione d'uso e/o recupero ai fini abitativi della porzione ex Garage);

Difformità 4: sul retro del fabbricato, esposizione SW, l'ambiente originariamente concepito come ripostiglio risulta essere invece un locale igienico (SANABILE);

Difformità 5: diversa distribuzione interna (SANABILE);

Piano Terra

Difformità 6: Sul fronte Sud/Est del fabbricato è stata edificata un veranda/portico, aperto e con struttura mista in muratura (verosimilmente intelaiata) e legno lamellare, sovrastato da tavolato/perlinato: a parere dello scrivente NON SANABILE e dunque da demolire.

Difformità 7: Sul fronte Sud/Est del fabbricato (fotografia 7), ove era prevista di progetto, un terrazzino al piano con accesso, scoperto, dalla corte di pertinenza, è stata edificato un portico chiuso con struttura mista in muratura (verosimilmente intelaiata) e legno lamellare, sovrastato da tavolato/perlinato: a parere dello scrivente NON SANABILE e dunque da demolire.

Difformità 8: Diversa distribuzione interna (SANABILE);

Difformità 9: Modifica di aperture esterne (SANABILE);

Difformità 10: La già ampia terrazza al piano, sul fronte NW, è stata ampliata sul fianco NE: quest'ampliamento è l'estradosso della volumetria realizzata abusivamente al sottostante piano 1S e, per come già detto, tale abuso, a parere dello scrivente è NON SANABILE, dunque da demolire.

Piano Primo

Difformità 11: Diversa distribuzione interna (SANABILE);

Difformità 12: Sull'originario terrazzino al livello, è stata realizzata una copertura "leggera" in "struttura precaria" con montanti e travi in legno lamellare (SANABILE);

Difformità 13: L'originario ambiente "Studio" è stato "declassato" ad anticamera di un nuovo abusivo edificato ambiente, destinato a camera. Detto ambiente è stato realizzato abusivamente in piccola parte in danno dell'ex loggiato (originariamente aperto e prospettante il fronte SE) ed in parte in "verosimile struttura precaria" sull'estradosso del sottostante portico/cucina (anch'essi realizzati abusivamente) e, per come sopra detto (Difformità 6 e 7), a parere dello scrivente è NON SANABILE, dunque da demolire.

Sanabilità (o meno) delle opere abusivamente realizzate

A parere dello scrivente CTU parte degli abusi edilizi possono essere ratificati, in sanatoria, in accordo a quanto prescritto:

- dall'art.18 della L.R.S. n.4/2003 (Contenimento del consumo di nuovo territorio);
- ex art.13 Legge 47/1985, abrogato dall'art.136 del D.P.R. n.380/2001 e sostituito dall'art.36 dello stesso D.P.R.
- ex art.36 del D.P.R. n.380/2001 (Verifica della doppia conformità: all'epoca dell'abuso ed al momento della presentazione della domanda);
- ed in riferimento a quanto prescritto dall'art.5 della L.R.S. 16/2016 (Recupero abitativo della porzione di piano seminterrato sanabile);
- art.20 della L.R.S. n.4/2003 (Strutture precarie)

Costi da sostenere per Sanatoria e Demolizione delle porzioni NON Sanabili

Per una più dettagliata trattazione di costi da sostenere ci si rifà integralmente a quanto già descritto nella già depositata CTU (del 17/11/2019), tuttavia, qui di seguito si riassume quanto già argomentato:

Piano		€
1S	Contributo costo di costruzione (raddoppiato perché in sanatoria)	4.166,74
1S	Oneri di urbanizzazione (raddoppiati perché in sanatoria)	1.904,40
	Incremento valore da versare al Comune	6.713,87
1S	Onere demolizione e realizzazioni di finiture	5.733,18
T	Onere demolizione e finiture (anche la parte in quota con il 1°P)	7.083,60
1°	Struttura precaria (tettoia lato mare 1°P)	370,00
		25.971,79

Si specifica che i costi (per interventi edilizi) riportati nel superiore schema riepilogativo sono stati valutati, e dunque calcolati, con riferimento al Prezzario Regione Sicilia del 2018 mentre quello che vige alla data attuale (2023) è quello del 2022 2°Semestre: ci sono aumenti stimabili intorno al 15%.

Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica (e catastale post interventi) € **7.500,00**

Spese tecniche per Genio Civile e prove in situ sui materiali € **15.000,00**

Allegati:

- A) Planimetrie “Stato attuale” dei n.3 livelli di cui si compone la residenza con evidenziazione delle difformità riscontrate e delle abusi NON SANABILI;
- B) Planimetrie “Stato Originario” dei n.3 livelli di cui si componeva la residenza.

Tanto doveva il sottoscritto in adempimento all'incarico ricevuto ed a maggiore precisazione, per come espressamente richiesto dal Giudice, dott.ssa Michela Agata LA PORTA, in data 12/06/2023.

Capo d'Orlando/Patti, lì Ottobre 2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fulvio DAMIANO)



ing. Fulvio Damiano