

TRIBUNALE DI SPOLETO

**Supplemento alla Consulenza Tecnica d'Ufficio nella
Esecuzione immobiliare promossa dalla
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.**

contro

.....

PREMESSA

Con riferimento alla causa in oggetto il Presidente del Tribunale di Spoleto Dott. Carmine PINELLI, Giudice dell'Esecuzione, ha disposto il richiamo del sottoscritto Dott. Carlo Bonifazi Meffe, agronomo, per rispondere ai seguenti quesiti:

1) accertare se e dentro quali limiti è possibile sanatoria ai sensi del decreto legge pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 2/10/2003;

2) individuare il costo della prospettata sanatoria.

Per il deposito della relazione scritta veniva fissato il termine del 15/12/2003.

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Gli immobili in questione ricadono in una zona del Comune di Norcia (foglio catastale n° 140) situata all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. In considerazione di ciò ed al fine di inquadrare nel modo più corretto possibile la problematica, si è ritenuto opportuno fare riferimento alla normativa già in vigore

all'epoca di realizzazione degli abusi che ci riguardano, ed in particolare:

- **Decreto 3 febbraio 1990** relativo alla perimetrazione del Parco Nazionale dei Monti Sibillini;
- **Legge 6/12/1991 n° 394** relativa alla normativa quadro sulle aree protette;
- **D.P.R. 6/8/1993** relativo all'istituzione dell'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini

RISPOSTA AI QUESITI

1) accertare se e dentro quali limiti è possibile la sanatoria ai sensi del decreto legge pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 2/10/2003.

Il suddetto decreto è stato nel frattempo convertito nella Legge 24/11/2003, n° 326, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n° 274 del 25/11/2003. La tipologia degli illeciti e l'area in cui insistono gli immobili, portano a considerare gli abusi assoggettabili all'art. 32, comma 27 della Legge appena richiamata e cioè: *“fermo restando quanto previsto dagli artt. 32 e 33 della legge 28/2/1985 n° 47, le opere abusive non sono comunque suscettibili di sanatoria, qualora: d) siano state realizzate su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela degli interessi idrogeologici e delle falde acquifere, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali, e provinciali, qualora istituiti prima delle esecuzione di dette opere in assenza o in*

difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici”.

In base a quanto dichiarato dall'esecutato, Sig.ra, nel verbale redatto dal Comune di Norcia in data 18/9/2003, prot. n° 10565 e notificato al sottoscritto in pari data “.....**le opere contestate sono state realizzate alla fine del 1992**”.

Da quanto sopra esposto si evince che tutte le opere abusive realizzate dall'esecutato, ad eccezione di un cambio di destinazione d'uso di cui si riferirà di seguito, non sono suscettibili di sanatoria in quanto realizzate su immobili soggetti a vincoli istituiti prima della esecuzione di dette opere.

Occorre in ogni caso precisare e riconfermare che la “sanabilità” della modifica della destinazione d'uso di metà della superficie del primo piano, da locali per l'esposizione ad abitazione, e per la quale era già stato avviato un procedimento di sanatoria, rimane subordinata alla conclusione dell'istruttoria della pratica, da parte del comune di Norcia, sulla base del nulla-osta rilasciato dell'Ente Parco Monti Sibillini in data 8/5/2003 n° 4167.

Si ricorda infine che l'art. 32, comma 33 della Legge 24/11/2003, n° 326, prevede che le Regioni, entro 60 gg. dalla data di entrata in vigore della legge suddetta, devono emanare norme per la definizione del procedimento amministrativo.

2) individuare il costo della prospettata sanatoria.

Come già riferito nella precedente C.T.U., per rendere il fabbricato conforme alle vigenti norme urbanistiche, l'eventuale acquirente dovrà effettuare una serie di lavori (demolizioni varie, ripristino delle originarie destinazioni d'uso, risistemazione delle aperture e riporto alla quota originaria, del terreno attiguo al capannone, spese tecniche, ecc.), per eliminare tutte le difformità di cui sopra, il cui ammontare totale rimane quantificato in € **33.600,00 (€ trentatremilaseicento/00)**.

Spoletto, 13/12/03

Il C.T.U.

Dott. Carlo BONIFAZI MEFFE

Alla presente si allega:

n° 1 nota spese e competenze;

