

## TRIBUNALE DI AGRIGENTO

*Sezione Civile*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253 / 2018 R.G.  
ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

LOTTO N. 1

RELAZIONE INTEGRATIVA

*Creditore procedente*

**SOGGETTO "A"**

Procuratore Avv. 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
*nei confronti di*

**SOGGETTO "B"**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 

ASTE  
GIUDIZIARIE.it 



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 253 / 2018 R.G.E.**

**RELAZIONE INTEGRATIVA PERIZIA LOTTO N. 1**



All'esito della Relazione di Perizia il Giudice dott.ssa Beatrice Ragusa nell'udienza del 16/02/2021 disponeva la quantificazione dei costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali del Lotto n. 1 oggetto di Perizia.



**1. VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA LOTTO N. 1**

In merito allo stato urbanistico dell'immobile giova ricordare quanto già detto nella Relazione di Perizia ossia che l'immobile, avente esclusiva destinazione ad uso agricolo, è stato realizzato con:

- 1) **Concessione Edilizia Assentita con Silenzio Assenso, ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94, sul progetto approvato con Parere della Commissione Edilizia del Comune di Raffadali del 16/05/1997 e successiva Determina Commissariale** per la "Realizzazione di un Fabbricato da Adibire ad uso Agricolo in C.da Buagimi..." sull'area censita al Catasto dei Terreni al Foglio 27 Part. 91 e Part. 98 della susperficie di mq 2800, il progetto prevede la realizzazione di un Piano Seminterrato, per ricovero agricole e deposito concimi, ed un Piano Terra, per deposito derrate ed altro, con accesso tramite una stradina interna con accesso dalla SS 118.

I lavori sono iniziati in data 30/05/2007 a seguito di presentazione di "Perizia Giurata" redatta ai sensi dell'art. 2 comma 7 della L.R. 17/94 a firma del tecnico. È stato redatto l'"Atto di Asservimento di Area" a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 26/08/2005 Rep. 23.240 Racc. 9.478, registrata ad Agrigento in data 15/09/2005 al n. 2776, trascritta ad Agrigento in data 26/09/2005 ai nn. 24.468 / 15.862 (vedi "Atto di Asservimento del 26/08/2005 rep. 23.240 racc. 9.478 rog. notaio [REDACTED] **ALLEGATO PERIZIA 3.3**).

Per la realizzazione dei lavori assentiti la ditta aveva corrisposto al Comune di Raffadali gli Oneri Concessori secondo i seguenti acconti:

- Bollettino del 23/07/2007 di € 2.000 per acconto Oneri Concessori Pratica Edilizia n. 12119 del 1995;



- Bollettino del 10/01/2019 di € 1.236,31 a conguaglio Oneri Concessori.

I lavori, iniziati e condotti secondo la concessione assentita, non sono stati completati secondo quanto previsto dalla stessa e non è stata effettuata la comunicazione di Fine Lavori.

Rispetto al progetto approvato ed alla concessione assentita, che prevedevano la realizzazione di un Piano Seminterrato ed un Piano Terra, è stato realizzato solo il Piano Seminterrato in difformità rispetto al progetto approvato, le quali difformità essenzialmente riguardavano la modifica della sagoma e della volumetria, la parziale modifica della destinazione d'uso da "uso agricolo" ad "uso residenziale" e la modifica della distribuzione interna.

Pertanto, l'immobile così realizzato, risulta difforme al Progetto Approvato ed Assentito con Silenzio Assenso per via di variazioni planimetriche, di sagoma e di volumetria.

Tali abusi, considerato che l'immobile ricade in "Zona Agricola" secondo la destinazione urbanistica rappresentata dal "Certificato di Destinazione Urbanistica" rilasciato dal comune (Vedi "Certificato di Destinazione Urbanistica del 27/11/2019" **ALLEGATO PERIZIA 4.1**), sono suscettibili di sanatoria a seguito di istanza di **Accertamento di Conformità** ai sensi dell'**Art. 36 del D.P.R. 380/2001** con presentazione al comune di Raffadali di un nuovo progetto, rappresentante l'esatto stato dei luoghi, comprendente il ripristino della destinazione d'"uso agricolo" dei locali del titolo assentito (con le conseguenti opere murarie necessarie a tal uopo), con consequenziale pagamento degli oneri concessori e/o sanzionatori. Conseguentemente va presentata la dichiarazione di variazione delle opere in c.a. al Genio Civile di Agrigento.

\* \* \* \* \*

<b>2. QUANTIFICAZIONE</b>	<b>COSTI</b>	<b>REGOLARIZZAZIONE</b>
<b>URBANSITICA</b>		

Gli abusi potranno essere regolarizzati ai sensi dell'**Art. 36 del D.P.R. 380/2001** "**Accertamento di Conformità**" in modo che l'istante possa "*ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*".

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Trattandosi di intervento realizzato in parziale difformità, l'Oblazione va calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

La quantificazione dei costi di regolarizzazione urbanistica è stata condotta quantificando le superfici dello stato di fatto dei luoghi comprendente il solo Piano Seminterrato realizzato. Agli oneri concessori così determinati andranno sottratti gli acconti per oneri concessori già corrisposti per il rilascio del titolo ad edificare.

Effettuati i conteggi, prevedendone la regolarizzazione dei locali attribuendo la sola destinazione ad "uso agricolo", si ottiene:

• Costo di Costruzione	€ 1.404,18
• Oneri di Urbanizzazione	€ 964,44
Totale Oneri Concessori Sanatoria	€ 2.368,62

Per la realizzazione delle opere assentite la ditta aveva già corrisposto al comune di Raffadali i seguenti acconti:

• Acconto del 23/07/2007	€ 2.000,00
• Saldo del 10/01/2019	€ 1.236,31
Totale acconti Titolo Assentito	€ 3.236,31

**Pertanto**, considerato che gli oneri concessori così calcolati pari ad € 2.368,62 sono inferiori agli acconti già corrisposti pari ad € 3.236,31, **non ci sono oneri concessori in più da pagare per la sanatoria.**

La sanzione amministrativa per la realizzazione dell'intervento abusivo verrà calcolata ai sensi del **comma 4 Art. 37 del D.P.R. 380/2001** "**Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità**" che prevede "Comma 4 – Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio Responsabile del Procedimento".

Il **comma 5 dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001** prevede che, fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente



effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516,00 euro.

L'aumento di valore venale (AVV) dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive, su cui viene calcolata la sanzione, è determinato come differenza tra il valore venale attuale dell'immobile (Edificio uso agricolo P.S.) a seguito della esecuzione delle opere (VA) ed il valore venale dell'immobile (Terreno agricolo) prima dell'esecuzione delle opere (VP), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso:

$$AVV = VA - VP$$

Pertanto, per abusi edilizi riconducibili al comma 4 dell'Art. 37 del D.P.R. 380/2001 la sanzione pecuniaria deve essere calcolata facendo riferimento all'aumento del valore venale dell'immobile calcolato valutato dall'Agenzia del Territorio Responsabile del Procedimento con la seguente formula:

$$\text{Importo Sanzione} = (AVV \div 5.000,00) \times (5.164,00 \div 516,00) / (50.000,00 \div 5.000,00) + 516,00 =$$

$$VA \text{ (Edificio uso agricolo P.S.)} = \quad \quad \quad \text{€. 60.273,10}$$

$$VP \text{ (Terreno agricolo)} = \quad \quad \quad \text{€. 16.800,00}$$

$$AVV = VA - VP = (\text{€. 60.273,10} - \text{€. 16.800,00}) = \text{€. 43.473,10}$$

$$\begin{aligned} \text{Importo Sanzione} &= [(\text{€. 43.473,10} - 5.000,00) \times (5.164,00 - 516,00) / (50.000,00 - 5.000,00)] + \text{€. 516,00} \\ &= [(\text{€. 38.473,10}) \times (4.648,00) / (45.000,00)] + \text{€. 516,00} \\ &= [\text{€. 38.473,10} \times 0,1033] + \text{€. 516,00} \\ &= \text{€. 3.974,27} + \text{€. 516,00} = \text{€. 4.490,27} = \underline{\text{€. 4.490}} \text{ arrotondato} \end{aligned}$$

$$\text{Diritti Segreteria} = \quad \quad \quad \text{€. 250}$$

$$\text{Oneri tecnici sanatoria edilizia} = \quad \quad \quad \text{€. 3.000}$$

$$\text{Oneri forfettari trascrizione C.E. in sanatoria} = \quad \quad \quad \text{€. 260}$$

$$\text{Totale costi Sanatoria} \quad \quad \quad \underline{\text{€. 8.000}}$$

Il proprietario dell'immobile, una volta ottenuta la Concessione Edilizia in Sanatoria ad uso agricolo, potrà, ai sensi dell'art. 22 della L.R. 16/2016 tramite il trasferimento di

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



volumetria residenziale approvata con Delibera del Consiglio Comunale del comune di Raffadali n. 5 del 08/03/2019, potrà presentare un progetto per il cambio di destinazione d'uso anche a residenziale, in base al limite consentito.

In tale sede potrà richiedere di scontare dal computo finale degli oneri concessori gli acconti già versati (€ 2.000,00+€ 1.236,31) per un totale complessivo di € 3.236,31.

\* \* \* \* \*

3. QUANTIFICAZIONE CATASTALE	COSTI	REGOLARIZZAZIONE
---------------------------------	-------	------------------

La quantificazione degli oneri di regolarizzazione catastale (come per le altre prestazioni professionali) viene effettuata a titolo indicativo, in quanto suscettibile di variazione e liberamente contrattata con il professionista:

- **Redazione di Tipo Mappale per inserimento nella mappa catastale:** Rilievo con strumento topografico, compreso la triangolazione e la poligonazione, e redazione pratica PREGEO: € 1.300,00
  - **Accatastamento Intero Immobile:** Rilievo, compreso la triangolazione e redazione pratica DOCFA: € 500,00
  - **Spese pratiche catastali:** € 200,00
- Totale costi catastali € 2.000,00**

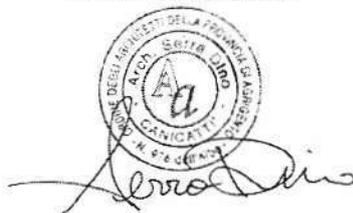
\* \* \* \* \*

Si rimette alle valutazioni per quanto richiesto.

Canicatti 14/05/2021

\* \* \* \* \*

Il perito  
**Arch. Dino Serra**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

