

TRIBUNALE DI CASSINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 162/2015

UDIENZA 04/10/2016

G.D. DOTT.SSA CIUFFI

2ª NOTA INTEGRATIVA AI QUESITI

La Sottoscritta Dott.Arch.Emanuela Valentini, con studio professionale in San Giorgio a Liri (FR) C.so Achille Spatuzzi 147, C.T.U. nella procedura Esecutiva in oggetto nell'udienza del 11/05/2016 veniva incaricata di fornire integrazioni alla consegnata CTU in merito alla quantificazione degli oneri per la sanatoria delle difformità riscontrate, provvedendo a predisporre nuovo paragrafo relativo alla stima ed all'avviso di vendita.

Dette sono state depositate in data 06/06/2016.

Successivamente a tale data e ad approfondimento del quesito si è ritenuto di apportare precisazioni al valore del lotto dettagliandolo in merito ai costi delle demolizioni delle opere non sanabili e degli oneri per le difformità a mezzo DIA in sanatoria.

Di seguito si riportano le integrazioni richieste in merito a :

QUESITO N. 8 – REGOLARITA' URBANISTICA : Dalle indagini svolte presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Sora (FR) risulta quanto segue :

il corpo ad uso deposito (ex fienile) a duplice elevazione e' di antica data - ante 1967.

L' abitazione (ad un solo piano terra) unitamente al garage (non oggetto di pignoramento) sono stati oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 . Per dette e' stata rilasciata la concessione Edilizia in Sanatoria N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074

Rispetto alla C.E N. 1281 del 19/02/2009 Prot. 7074 al fabbricato sono state apportate modifiche con aumento di superficie utile e cubatura e precisamente , con riferimento all' ALLEGATO N. 2 :

- 1) AMPLIAMENTO SUL FRONTE DEL FABBRICATO CON CHIUSURA DEL PORTICO ANTISTANTE e della' area di proiezione del cornicione superiore sia frontalmente che lateralmente, per la realizzazione di



camera con servizio igienico , dell' ingresso + chiusura veranda. **L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di MQ 31.10 e la chiusura della veranda Mq 6.98 .**

2) AMPLIAMENTO con chiusura dello spazio presente fra l' abitazione ed il deposito secondo la proiezione del cornicione adibito a RIPOSTIGLIO 1 e RIPOSTIGLIO 2 , nonche' realizzazione di un piccolo vano RIPOSTIGLIO 3 ubicato fra il deposito (ex fienile) e l' abitazione . L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di **MQ 19.06 .**

3) REALIZZAZIONE IN AMPLIAMENTO DI UNA PORZIONE DI CORNICIONE in corrispondenza del vano letto con struttura in c.a. Detto e' stato in parte ancorato all' esistente cornicione e nello spigolo sostenuto da pilastro in c.a. L' ampliamento sviluppa una superficie lorda di MQ 1.45 .

Altre difformita' consistono nella realizzazione di un tramezzo all' interno nella zona corridoio e nella ex vano soggiorno, che possono essere regolarizzate con D.I.A. art. 36 del D.P.R. N. 380/01.

Gli oneri necessari per la regolarizzazione di tali difformita' a mezzo di DIA art. 36 del DPR 380/01 , trattandosi di opere non costituenti volume e/o superficie utile sono pari ad € 3.000,00 come di seguito :

SANZIONI ai sensi della L.R. N. 15/2008 € 1.000,00

ONERI PROFESSIONALI per oneri professionali per DIA e variazione catastale, valori bollati ecc € 2.000,00

Le nuove opere in ampliamento non possono essere sanate e per esse occorre procedere al ripristino mediante con demolizione . Il costo e' pari a € 20.018,80 come di seguito

- Demolizioni mc 145.00 x € 101.44 € 14.708,80
- Carico e trasporto a discarica autorizzata di materiale demolito mc 165.00 x € 7.94 € 1.310,10
- Opere edili varie (spostamento portone/rimozione infissi/impianto elettrico ecc A CORPO € 2.500,00
- Oneri professionali per pratica comunale € 1.500,00

TOTALE ONERI DEMOLIZIONE € 20.018,80

Non sussistono le condizioni per l' applicazione dell' **Art. 46, c.5, del DPR 380/2001, che prevede per trasferimenti derivanti da esecuzioni immobiliari la possibilita' di presentazione di domanda in sanatoria entro 120gg dal trasferimento, sempre sulla base della sussistenza delle condizioni di presentazione della domanda di sanatoria. Tale facolta' non e' automatica ma e'**



subordinata all' esistenza delle condizioni di ciascuna norma di riferimento che consentono la sanatoria e rappresentate da :

a) **Domanda tardiva di sanatoria L. 326/2003 ed art. 40, c.5 e 6, della L. 47/85 .**

b) **Accertamento di conformita' Art. 36 DPR 380/2001.**

a) **L' art. 32, c. 25, della L. 326/2003** ammette la sanatoria di opere abusive realizzate entro il 31/03/2003 rinviando alle disposizioni di cui ai [Capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47](#) e s.m.i. , come ulteriormente modificate dall'[articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724](#) e s.m.i. e dunque in **vigenza art. 40 comma 5 e 6 legge 47/85 (tutt' ora vigente non essendo ne' modificate ne' incluso fra gli articoli abrogati)** che prevede ai fini della presentazione della domanda tardiva di sanatoria a seguito di espropriazione forzata che **le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio (ultimo L. 326/2003) ovvero nel caso 31/03/2003.**

Requisiti fondamentali per la presentazione della domanda di sanatoria tardiva sono dunque le ragioni del credito e la data dell' abuso : nel caso di specie a) le ragioni del credito datano al 2015 con l' atto di pignoramento - b) la data dell' abuso : i lavori erano in corso alla data del 1° sopralluogo.

b) Infine l' ART. 36 DPR 380/2001 prevede la doppia conformita' dell'opera abusiva che deve risultare conforme allo strumento urbanistico vigente sia al tempo della commissione dell'abuso che al momento della presentazione della domanda.

Nel caso di specie non esiste tale doppia conformita' urbanistica, l' area e' classificata dal PRG ZONA AGRICOLA, il lotto di terreno non ha cubatura residua da poter utilizzare e la destinazione dell' area e' AGRICOLA in tali zone e' consentita l' edificazione a fini residenziali solo se necessaria alla conduzione di un fondo a fini agricoli e con superfici superiori ad ettari 1 in base alla zonizzazione di Unita' Aziendali minime.

QUESITO N. 16 - FORMULAZIONE DEI LOTTI. In base alle caratteristiche del bene si e' proceduto alla FORMAZIONE DI N. 1 LOTTO come di seguito.

LOTTO N. 1 : DIRITTI DI PROPRIETA' PER L' INTERO SULL' IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE - SITO IN SORA (FR) VIA BARCA SAN DOMENICO, articolato in piano terra, con garage di pertinenza e con terreno e piccola corte esclusiva di pertinenza destinata a posto auto e verde. Sull' area di pertinenza laterale al fabbricato risulta un passaggio carrabile consolidato a favore del retrostante terreno mappale 41



(altra proprieta' terreno incluso) e sulla corte antistante il fabbricato risulta il diritto di passaggio al garage mappale 1320 (stessa proprieta' non oggetto di pignoramento). In Catasto al Foglio **N. 47** **particella 762 - piano T-1 - zona 2 - categoria A/2 - classe 4 - consistenza vani 7 - rendita € 542,28 - catastalmente intestata a -----nata a ----- (FR) il ----- usufruttuaria e ----- nato a ----- il ----- nudo proprietario .**

Di consistenza netta pari a Mq 118,25 l' abitazione a piano terra e Mq 24,202 il deposito e di valore pari ad € 88.880,00.

A confine con : : -----

Oneri necessari per la demolizione delle parti difformi dalla C.E. in Sanatoria € 20.018,80

Oneri per D.I.A. in sanatoria art. 36 DPR 380/01 (inclusi sanzione, oneri professionali per DIA e variazione catastale, valori bollati ecc) € 3.000,00 .

La classe Energetica dell' immobile e' G.

VALORE LOTTO € 65.861,20 (detratti oneri per DIA in sanatoria ed oneri per demolizione parti difformi) .

LI 13/07/2016



IL C.T.U.

