



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA**

**GIUDICE DOTT. NUNZIO NOTO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N° 56/2022 R.G.E.**

[REDACTED]

**CONTRO**

[REDACTED]

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**TECNICO INCARICATO**

**DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO**

## 1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Claudio Caruso, con studio tecnico ad Agira (EN) in via Padre Pino Puglisi n. 3, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5335, a seguito dell'incarico conferitogli in data 16.09.2023 dal Giudice del Tribunale di Enna, Dott. Nunzio Noto, ha redatto la presente perizia tecnica al fine di rispondere al seguente quesito:

*“indichi per le opere abusive riscontrate la loro sanabilità specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria o comunque l'applicabilità ed i costi ex art. 33, 2° comma, del DPR 380/2001, così come menzionato dall'ing. Rosalia Manno nella relazione estimativa del 18.7.2023”.*

Si nota che in data 18.11.2023 lo scrivente esperto ha richiesto una proroga (al 31.1.2024) del termine di consegna dell'elaborato peritale, che il Giudice ha prontamente accettato disponendo il rinvio all'udienza del 28.2.2024.

## 2. ESAME DEL FASCICOLO DI CAUSA

Per poter comprendere l'oggetto del quesito lo scrivente esperto ha dovuto preliminarmente esaminare e studiare la relazione estimativa del 18.7.2023 depositata nel fascicolo di causa dall'ing. Rosalia Manno.

In particolare da tale relazione è emerso:

- che i beni immobili pignorati appartengono ad un fabbricato sito a Pietraperzia in località contrada Canalicchio - via Giovanni Falcone snc;
- che il suddetto fabbricato (cfr. allegato n. 1, foto n. 1), disposto su quattro livelli collegati da un unico corpo scala centrale, è costituito complessivamente da due appartamenti sovrapposti posti rispettivamente al primo e al secondo piano, due locali garage al piano terra e due locali di deposito al terzo piano;
- che all'interno di tale fabbricato i beni immobili pignorati sono soltanto l'appartamento al primo piano identificato in Catasto al foglio 28, part. 406, sub. 4, il locale garage al piano terra identificato in Catasto al foglio 28, part. 406, sub. 2 e il locale di deposito identificato in Catasto al foglio 28, part. 406, sub. 6 (cfr. allegato n. 1, foto nn. 3-4-5-6-7 e allegato n. 2);
- che il fabbricato è stato costruito in virtù della Concessione Edilizia n. 99/86 del 27/11/1986 (cfr. allegato n. 3);
- che rispetto ai lavori autorizzati con la suddetta Concessione Edilizia sono state realizzate delle opere abusive consistenti, rispettivamente, in un portico sul lato Nord di 15 mq al



piano terra, in una veranda sul lato Nord di 17,50 mq al primo piano ed, infine, nell'intero terzo piano (oltre al secondo piano che però non è oggetto di causa);

- che a giudizio dell'ing. Rosalia Manno (tenuto conto della documentazione da lei acquisita) il terzo piano non può essere sanato, in quanto il volume disponibile è stato interamente utilizzato, per cui occorrerebbe procedere alla demolizione ossia, in alternativa, ricorrere all'art. 33, comma 2, del D.P.R. 380/2001, in quanto l'eventuale demolizione comporterebbe dei danni strutturali alla parte di edificio regolarmente costruita. Si precisa, per maggiore chiarezza, che l'articolo sopra menzionato (art. 33) prevede l'applicazione di una sanzione pecuniaria soltanto nell'ipotesi in cui la demolizione non sia possibile.

### 3. SVOLGIMENTO DELLE INDAGINI PRELIMINARI

Al fine di rispondere al quesito posto dal Giudice lo scrivente esperto, nonostante l'ing. Manno avesse già provveduto in precedenza a svolgere la ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraperzia, ha ritenuto opportuno presentare una nuova richiesta di accesso agli atti (acquisita dal Comune con protocollo n. 0014531 del 22/12/2023) per accertarsi dell'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati.

Ebbene, a seguito di accesso diretto presso l'Ufficio Tecnico Comunale, il sottoscritto ha rinvenuto una pratica di condono edilizio in corso di definizione (pratica n. 48/B) presentata, ai sensi dell'art. 39 della L. n. 724/1994, dalla [REDACTED] con istanza prot. n. 2135 del 27/02/1995.

Nella medesima pratica è stata altresì rinvenuta la determina dirigenziale prot. n. 14825 del 17/11/2006 (cfr. allegato n. 4) con cui l'U.T.C. si è espresso in merito alla sanatoria degli abusi commessi.

### 4. SANABILITÀ DELLE OPERE ABUSIVE

Dalla determina dirigenziale sopra menzionata (cfr. allegato n. 4) è emerso che la pratica di condono edilizio in itinere *"è stata esitata nel riesame istruttorio dell'U.T.C. in data 8/11/2006 con parere favorevole"*, pertanto le opere abusive riscontrate negli immobili pignorati sono da ritenersi, senza alcun dubbio, sanabili.

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria è però necessario (così come specificato nella medesima determina) fare le seguenti operazioni:

- 1) versare le somme a conguaglio per oblazione;

- 2) versare le somme a conguaglio per oneri concessori;
- 3) versare gli oneri di urbanizzazione pro-quota;
- 4) versare le somme per i diritti di segreteria e per la marca da bollo da applicare al titolo edilizio;
- 5) acquisire il parere igienico-sanitario presso l'A.U.S.L. previa redazione della relazione igienico-sanitaria (da parte di un tecnico incaricato dal committente) e previa pagamento dei diritti sanitari (o d'istruttoria).

Le somme indicate nella determina inoltre, tenuto conto che non sono state versate nel 2006 (anno in cui è stato notificato il provvedimento), devono essere aggiornate all'anno corrente, ossia devono essere maggiorate per quanto riguarda l'oblazione in funzione degli interessi legali e per quanto riguarda gli oneri concessori in funzione delle sanzioni previste dall'art. 42, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, il quale afferma che:

*"Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione (art. 16) comporta:*

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;*
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;*
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni."*

In conclusione dunque, tenuto conto di quanto sopra affermato, si ha che il costo complessivo per ottenere il titolo edilizio è determinabile come di seguito riportato:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <i>Oblazione a conguaglio</i>                                         | € 1.971,44        |
| <i>Interessi legali sull'oblazione al 30/06/2024 (cfr. all. n. 5)</i> | € 1.359,34        |
| <i>Oneri di Concessione a conguaglio</i>                              | € 1.164,64        |
| <i>Sanzione (aumento del 40 % degli oneri di concessione)</i>         | € 465,86          |
| <i>Oneri di Urbanizzazione pro-quota</i>                              | € 383,80          |
| <i>Parere igienico sanitario</i>                                      | € 300             |
| <i>Diritti di segreteria e marca da bollo</i>                         | € 31,49           |
| <b>Costo complessivo</b>                                              | <b>€ 5.676,57</b> |

Per maggiore chiarezza, in riferimento alla determina del 17/11/2006, si osserva infine:

- che non sono dovuti i diritti per la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna, in quanto tale obbligo è stato abrogato;
- che il Comune fino ad oggi non ha provveduto alla riscossione coattiva del complessivo credito (così come previsto dall'art. 42, comma 5, del DPR 380/2001);
- che (coerentemente all'art. 42, comma 6, del DPR 380/2001) in alternativa all'art. 17, comma 5, della L.R. n. 4 del 16/04/2003 deve essere applicato l'art. 42, comma 2, del DPR 380/2001, in quanto il comma 5 del menzionato art. 17 fa riferimento (per determinare le sanzioni) ad una legge regionale (la n. 71 del 27/12/1978) che è stata abrogata dall'art. 55 della L.R. n. 19 del 13/08/2020;
- che coerentemente all'art. 17, comma 8, della L.R. n. 4 del 16/04/2003 *"Gli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione relativo alle opere per le quali è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724 e successive modifiche ed integrazioni sono quelli vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge"*;
- che coerentemente all'art. 17, comma 9, della L.R. n. 4 del 16/04/2003 *"gli oneri di urbanizzazione pro-quota sono determinati nella misura del centocinquanta per cento degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'ottenimento della sanatoria edilizia"*.

## 5. CORREZIONE DELLA STIMA

Tenuto conto dei costi necessari per regolarizzare l'appartamento pignorato e le sue pertinenze (locale garage e locale deposito), si ha che il valore di vendita stimato dall'ing. Rosalia Manno deve essere aggiornato come di seguito riportato:

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Valore complessivo stimato      | € 115.724,00        |
| Costi di sanatoria (a detrarre) | € 5.676,57          |
| <b>Nuovo valore</b>             | <b>€ 110.047,43</b> |

## 6. CONCLUSIONE

Sulla base delle indagini e degli accertamenti effettuati, l'esperto ritiene, con la presente relazione composta da n. 6 pagine scritte, di aver espletato l'incarico ricevuto con serena coscienza al solo scopo di fare conoscere la verità.

Si rimane, in ogni caso, a disposizione per ogni eventuale chiarimento ritenuto necessario.

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- Allegato n. 1: Documentazione fotografica (estrapolata da quella prodotta dall'Ing. Manno);
- Allegato n. 2: Documentazione catastale;
- Allegato n. 3: Concessione edilizia n. 99/86 (e relativi disegni);
- Allegato n. 4: Determina dirigenziale prot. n. 14825 del 17/11/2006;
- Allegato n. 5: Calcolo degli interessi legali.

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Enna, lì 30 gennaio 2024

**L'esperto**

***Dott. Ing. Claudio Caruso***