

TRIBUNALE DI PALERMO

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIULIO CORSINI

FALLIMENTO N°71/2021 R.F.

[REDACTED]

CURATORE: AVV. ALFONSA COTTONE

RELAZIONE

LOTTO 3

IMMOBILI FABBRICATO E TERRENI SITI IN C.DA

BARONE – MILAZZO (ME)

(INTEGRAZIONE RICHIESTA DAL CURATORE)

CTU: Dott. Ing. Dario Megna

**RELAZIONE CTU
(INTEGRAZIONE)**

redatta dal Dott. Ing. Dario Megna nel Fallimento n.71/2021 "Fallimento
[REDACTED]

1 - PREMESSE

Con richiesta del Curatore del Fallimento, veniva demandato allo scrivente CTU, con riferimento al lotto n.3, *"se la valutazione ha tenuto conto degli effetti della possibile emissione da parte del Comune di un atto di accertamento della inottemperanza a demolire, con le conseguenze proprie dell'art. 31 del dpr 38/2001 (in virtù del quale è stata emessa l'ordinanza di demolizione) , che così recita: "Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita"*.

Richiamando integralmente i contenuti della relazione estimativa già depositata, si rileva che l'immobile ricadente nella particella 1205 è stato costruito giusta concessione edilizia n.86/2008 che prevedeva la costruzione di un fabbricato rustico di servizio ad una elevazioni f.t e piano seminterrato. In tale titolo abilitativo era prevista l'area di parcheggio di mq 154. La destinazione d'uso prevista nel titolo abilitativo era fabbricato agricolo di volume mc 962,50.

Il progetto allegato alla concessione edilizia n.86/08, quindi allegato all'originario titolo abilitativo, prevedeva la realizzazione di un edificio ad una elevazione fuori terra e

piano cantinato, da utilizzare per ricovero e deposito di mezzi ed attrezzature per la coltivazione del fondo, stante la destinazione agricola dell'area. In particolare era previsto al piano cantinato un ambiente di circa 175 mq con altezza utile di mt4.50 separato dal terreno circostante da un muro di sostegno in c.a e da un'intercapedine di larghezza pari a mt 1.. Al piano terra era previsto un ambiente di circa mq 154 con altezza utile variabile di circa mt 5 a mt 6 ed un servizio igienico con anti wc della superficie di mq 3.5.

Come si è rilevato dal sopralluogo e come si evince dagli atti acquisiti presso il Comune di Milazzo, il fabbricato è difforme dal titolo abilitativo e alle prescrizioni progettuali sia in termini di volumetria sia in termini di destinazione d'uso.

L'immobile è oggetto di ordinanza di demolizione n.1 del 24/01/2013 per le ragioni meglio specificate nell'ordinanza e nel verbale di violazioni edilizie ed urbanistiche del 11/12/2012.

In sintesi come espresso nell'ordinanza citata l'immobile in questione si presenta, per quanto riguarda il volume fuori terra, costituito da due piani con interposto il solaio (non previsto in progetto) di cui il piano terra risulta destinato ad uffici (altezza mt 2.70 e suddivisione in n.5 ambienti uffici oltre n.2 wc e n.1 ingresso) ed il piano primo con probabile uso di civile abitazione. Il piano cantinato destinato a deposito ampliato utilizzando l'intercapedine.

Oltre al fabbricato descritto è stata appurata nella medesima ordinanza la costruzione in assenza di concessione edilizia di un manufatto in struttura di tubolari in ferro su massetto in conglomerato cementizio, pannelli in lamiera zincata e utilizzo di container, copertura a falde in lamiera oltre la muratura di confine a delimitazione dei terreni.

Nel verbale di violazioni edilizie del 28/12/2012 viene certificato che l'edificio è stato realizzato pur mantenendo inalterati la superficie coperta e ed il volume fuori terra, in maniera assolutamente in contrasto con le previsioni progettuali sia per quanto riguarda la sua destinazione d'uso, che per ciò che concerne le caratteristiche edilizie.

Fatta la dovuta premessa sintetica degli atti amministrativi citati e rimandando integralmente nel dettaglio ai medesimi atti allegati alla presente relazione, occorre rilevare che nell'ambito della procedura concorsuale lo scrivente ha richiesto parere formale al Comune. Il Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023 prot.40270 rilevava quanto segue:

- *Non appare percorribile l'ipotesi n. 1 di regolarizzazione del manufatto che insiste sulla particella 1205 ai sensi dell'art. 36 del DPR n. 380/01 stante la mancanza del requisito della doppia conformità che rappresenta presupposto fondamentale per l'accesso alla sanatoria. Nè è ammissibile il rilascio di permessi di costruire in sanatoria condizionati all'esecuzione di specifici interventi finalizzati a ricondurre il manufatto abusivo nell'alveo di conformità;*
 - *Non appare percorribile l'ipotesi n. 2 in ordine all'applicazione dell'art. 34 del DPR n. 380/01 che si riferisce all'ipotesi di interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire. Le opere abusivamente realizzate nell'immobile oggetto della concessione edilizia n. 83/2008, infatti, sono state qualificate come realizzate in totale difformità dalla concessione edilizia in quanto il fabbricato, a seguito delle modifiche apportate, costituisce un organismo integralmente diverso per caratteristiche tipologiche e di utilizzazione, con conseguente applicazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01.*
- Tutto ciò premesso e considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario. Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6, in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla*

demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.

In considerazione del Parere reso dal Comune di Milazzo e dal competente Assessorato Regionale, nella valutazione estimativa si tenuto conto quindi dei costi per la rimessa in pristino secondo l'originale titolo abilitativo.

Proprio in ordine all'unità immobiliare oggetto del presente Lotto è pendente Giudizio di impugnazione dinanzi al CGA av [REDACTED]

Pertanto in considerazione dei valori rilevati secondo il metodo sintetico comparativo e il metodo del costo di costruzione si perveniva al valore pari ad € 301.520

Al valore così determinato lo scrivente nella propria relazione estimativa ha stimato il costo delle opere per la rimessa in pristino secondo quanto certificato dal Comune di Milazzo con espresso parere del 16/05/2023 prot.40270 che si riporta integralmente:

[..] considerata l'unica ipotesi percorribile risulta essere quella della rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo abilitativo originario. Ciò anche a seguito del parere reso dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente, Servizio 6, in ordine alla corretta interpretazione dell'art. 31 del DPR n. 380/01, il quale, con nota prot. 2135 del 9/02/2023, ha chiarito che in caso di accertata esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali il responsabile dell'abuso deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, ritenendo che la demolizione si riferisca esclusivamente alle opere realizzate abusivamente e non all'intero immobile.

Lo scrivente ha stimato le opere così come indicate nell'ordinanza di ingiunzione da demolire n.01 del 24/01/2018 così stimate:

- Demolizione delle divisioni interne dei piani ivi comprese rifiniture

- Demolizione dei solaio di interpiano tra piano terra e piano primo
- Trasporto e conferimento a discarica
- Realizzazione dell'intercapedine a piano cantinato
- Ripristino delle caratteristiche architettoniche, costruttive e degli impianti di cui al titolo abilitativo autorizzato
- Demolizione vuoto per piano dei corpi accessori
- Imprevisti ed adempimenti per la regolarizzazione delle aree e del corpo di fabbrica
- Oneri vari

Importo totale a corpo € 70.000

Fermo restando che le voci stimate possono essere rettificare in sede esecutiva, con le quantità effettive che il progettista/direttore dei lavori riterrà di computare.

Fermo restando che le voci quantificate e le tipologie di intervento potranno essere oggetto di modifica da parte del tecnico progettista incaricato, a seguito di ulteriori accertamenti e indagini in sede esecutiva propedeutiche all'affidamento dei lavori.

Risulta chiaro che gli interventi stimati e/o altre soluzioni progettuali dovranno essere soggetti a formale pratica presso i competenti uffici

Alla luce delle considerazioni espresse e delle valutazioni effettuate si stimava il valore del Lotto 3 :

Vlotto 3= € 231.520

Va precisato che sebbene il Comune di Milazzo ha espresso specifico parere del 16/05/2023 prot.40270, e lo scrivente ha stimato anche i costi per la rimessa in pristino, la Curatela ritiene opportuno informare il futuro acquirente dell'ipotesi prevista dall'art.31 DPR 380/2001.

La norma infatti prevede che :” *Se il responsabile dell'abuso non provvede alla*

demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita".

Pertanto l'applicabilità di tale norma potrebbe prevedere l'acquisizione al patrimonio comunale della porzione di immobile ritenuta abusiva, ovvero di quanto espresso al punto 9) del documento acquisito presso il Comune di Milazzo intestato "Acquisizione ai sensi del 3° comma dell'art.31 del DPR 380/2001", ove viene specificato che *"l'area da acquisire non può essere superiore a mq 5600 (dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente realizzata) e , pertanto risultando l'area di proprietà inferiore a tale superficie, l'area da acquisire è rappresentata dall'intero lotto di terreno di proprietà [redacted] costituito dalle Particelle 1205 e 2007 del foglio 12, nonché dall'area di sedime degli edifici dell'effettiva superficie di mq 287".*

Va precisato che tale documento tuttavia è stato rilasciato in data antecedente all'acquisizione dello specifico parere del Comune di Milazzo del 16/05/2023.

Tuttavia si ritiene opportuno ipotizzare anche l'applicabilità dell'art.31 dpr 380/2001 che potrebbe quindi prevedere l'acquisizione al patrimonio comunale dell'intero lotto di terreno *costituito dalle Particelle 1205 e 2007 del foglio 12, nonché dall'area di sedime degli edifici dell'effettiva superficie di mq 287.*

Nel ritenere di avere risposto ai quesiti posti dall'Illustrissimo Giudice e dal Curatore, e di avere relazionato in ordine all'integrazione richiesta, si ringrazia per la fiducia accordata rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Dario Megna
