

R.G. Es. 401/2013

Oggetto: Integrazione CTU

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il G.E. dispone l'integrazione della perizia sulla base dei quesiti in atti e di quanto disposto all'udienza del 05/07/2018; rinvia per la valutazione ai sensi dell'art. 569 c.p.c. all'udienza di giorno 11/04/2019 h. 10,30. Con termine per il deposito fino a trenta giorni prima.

In particolare modo, per l'impossibilità di recuperare la licenza edilizia, si chiede di valutare il bene come se fosse integralmente abusivo ma sanabile.

Si presente quanto segue

Dalla CTU già depositata in atti, si ricorda che:

- La Commissione Edilizia del Comune di Buccheri il **10 aprile 1975** esamina il progetto per la modifica e la costruzione di una casa per civile abitazione in via Vittorio Emanuele di cui si evince parere positivo;
- Trattasi di licenza edilizia **n.24/75** rilasciata a nome di [REDACTED]

Da una nuova verifica degli atti catastali si evince:

- Accatastamento del piano terra e interrato in data **29/12/1939**;
- Aggiornamento catastale per variazione planimetrica, fusione e sopraelevazione in data **12/09/1987**, del piano primo.

Detto ciò, significa che il piano terra e il piano interrato sono stati realizzati ante 1967, quindi conformi allo strumento urbanistico/edilizio poiché non vi era l'obbligo della licenza edilizia; il piano primo è stato realizzato post 1967 (Legge 765/67 "Ponte") con licenza edilizia del 1975 e con denuncia di variazione catastale del 1987.

Secondo l'art. 10 Legge 6 agosto 1967, n.765, l'inizio della costruzione deve avvenire, a pena di decadenza, nel termine di un anno dal rilascio della licenza edilizia. Secondo l'art. 4 L. 28 gennaio 1977, n.10, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno e quello per la fine a tre anni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tra la licenza edilizia del 1975 e la denuncia di variazione catastale del 1987 sono trascorsi dodici anni. Quindi la licenza edilizia n. 24/75 rilasciata dal Comune di Buccheri per la modifica e la costruzione di una casa per civile abitazione in via Vittorio Emanuele è decaduta per scadenza dei termini (maggiore di tre anni), perché l'ultimazione dei lavori è avvenuta nel 1987 come dichiarava la ditta attraverso variazione catastale del piano primo presentata nel 1987.

In seguito a questo, si può affermare che la sopraelevazione del piano primo realizzato nel 1987 in pieno centro storico non è sanabile, quindi soggetto a demolizione.

Pertanto, si procede alla stima dei costi di demolizione del piano primo, da decurtare al valore di stima:

Numero e codice	Descrizione	Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
1 1.2.4.1 (C)	Trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, o su aree preventivamente acquisite dal Comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte, per materie provenienti dagli scavi o dalle demolizioni di cui alle voci: 1.1.1 – 1.1.2 – 1.1.3 – 1.1.5 – 1.1.8 – 1.3.4, eseguiti in ambito extraurbano. - Per ogni m ³ di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni chilometro:			
	Sommano (l)	94	0,54	50,76
3 21.1.5.2 (C)	Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto, eseguito a mano o con utensile elettromeccanico			
	Sommano (al m³)	94	472,60	44.424,40
	Totale Computo			44.475,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- Valore di stima ricalcolato dell'immobile in Buccheri alla via Vittorio Emanuele n.67:

(112.000 € - 44.475,16 €) = **67.525 €**

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Si allega:

- Visura storica immobile;
- Planimetrie catastali.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

IL CTU
Spadaro Ing. Stefano

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

