

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 81/2021 R.G.E.

CONTRO:

Oggetto: integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. De Santis Mirco, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2021 del R.G.E come da richiesta del 18/09/2024.

L'Ill.mo G.E, Dott.ssa Simona D'Ottavi richiedeva allo scrivente CTU Arch. Mirco De Santis, di integrare la perizia in epigrafe in merito alla regolarità edilizia, relativa al compendio immobiliare oggetto di perizia, di valutarne la sanabilità e di quantificarne i costi.

Si premette, anzitutto, che l'entrata in vigore della legge *salva casa* n° 105 del 2024, ha modificato in modo sostanziale il regime di "sanatoria" nella disciplina urbanistica, tanto da modificare gli assunti che il sottoscritto ha esposto nella perizia depositata, in merito alla regolarità edilizia.

In data 26/10/2024, si è proceduto ad eseguire un ulteriore sopralluogo, per il rilievo puntuale del compendio immobiliare e per la verifica di alcune misurazioni precedentemente effettuate.

1) Bene n° 1 (Appartamento ubicato in via del Santissimo Crocifisso n° 11 a Monsampolo del Tronto).

L'appartamento al piano primo presenta le seguenti difformità rispetto ai grafici allegati alla concessione edilizia n° 2000/14 del 12/05/2000: - diversa distribuzione degli spazi interni, diverso posizionamento delle finestre, diversa sagoma e volume, diversa superficie coperta, diversa altezza e diversa conformazione del lastrico solare. Al sopralluogo del 26/10/2024 è stata rilevata, inoltre, la presenza di un piccolo locale, accessibile al piano terra, ricavato nello spazio sottoscala, non visibile, evidentemente, nel precedente sopralluogo. Considerando l'art. 34 bis del DPR 380/2001, relativo alle tolleranze costruttive e, in particolare, i commi 1-bis e 1-ter (introdotti dall'art. 1, comma 1, lettera f), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024) secondo cui *"Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti: ...del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;"* le difformità riguardanti l'altezza interpiano, il volume e la superficie coperta rientrano nel 5% di tolleranza costruttiva. Per quanto riguarda, invece, la diversa conformazione del lastrico solare, il diverso posizionamento delle finestre e la diversa distribuzione degli spazi interni, rispetto al progetto

assentito, tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria (art. 36 bis – d.p.r. 380/2001), con oblazione pari a euro 2.840 (ottenuta come media tra la sanzione minima pari a euro 516 e la sanzione massima pari a euro 5.164, previste dall'art. 36 bis, comma 5, lettera b del DPR 380/2001)), diritti di segreteria pari a euro 100 e spese tecniche pari a 1.500 euro. Per quanto riguarda il locale sottoscala, adibito a ripostiglio, non previsto nel progetto assentito, non potendosi sanare, avendo altezza media inferiore a 2,40 mt, altezza minima prevista per tale tipologia di locali, dovrà essere demolito, con un costo previsto pari a euro 1.000.

2) Bene n° 2 (Garage ubicato in via del Santissimo Crocifisso n° 11 a Monsampolo del Tronto).

Il garage al piano seminterrato presenta difformità edilizie rispetto al progetto assentito per quanto riguarda l'altezza interpiano, la diversa distribuzione dei muri interni ed esterni, la presenza di un wc e di finestre non assentite. Le difformità riguardanti il wc, la diversa distribuzione interna ed esterna e le finestre non presenti nel progetto ultimo assentito, possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria (art. 36 bis – d.p.r. 380/2001), con oblazione pari a euro 2.840 (ottenuta come media tra la sanzione minima pari a euro 516 e la sanzione massima pari a euro 5.164, previste dall'art. 36 bis, comma 5, lettera b del DPR 380/2001)) e spese tecniche pari a 1.500 euro. Per quanto riguarda l'altezza interpiano (2,85 mt e 2,77 mt nel wc) si è constatata l'impossibilità di compensare tale altezza in eccesso e il conseguente volume in eccesso, con eventuale volume residuo del fabbricato. L'altezza interpiano e il volume rilevati, inoltre, oltrepassano le tolleranze previste dall'art. 34 bis del DPR 380/2001, ai commi 1-bis e 1-ter. Per cui, non essendo possibile sanare le difformità relative all'altezza interpiano del garage e, quindi, al suo volume, l'altezza dovrà essere ridotta e, quindi, dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato. Si propone, in tal senso, l'applicazione di un sistema di vespaio con *igloo* e soletta in calcestruzzo, per la cui realizzazione si stima un costo totale di euro 6.000.

In conclusione, quindi, per la regolarizzazione delle difformità rilevate sanabili, di cui ai punti precedenti, si potrà presentare, allo Sportello Unico Edilizia del comune di Monsampolo del Tronto, S.C.I.A. in sanatoria unica, avente i seguenti costi: 5.680 euro di oblazione, 100 euro di diritti di segreteria e 3.000 euro di spese tecniche, per un totale di euro 8.780, ovvero, volendoli ripartire per ogni bene, pari a euro 4.390 per il bene n° 1) e euro 4.390 per il bene n° 2).

Per quanto riguarda le difformità non sanabili, si stima un costo per la rimessa in pristino dello stato autorizzato, che dovrà, comunque, essere eseguito prima della presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, pari a euro 7.000.

Alla luce delle novità introdotte dalla legge *salva casa*, soprattutto per quanto riguarda le oblazioni previste e dei relativi costi sopra riportati, si conferma, comunque, il valore di stima finale del compendio immobiliare (Appartamento e garage) pari a euro 145.000.

Infine, si ritiene che le variazioni catastali, ordinate al sottoscritto, vadano espletate successivamente alla rimozione degli abusi insanabili.

Tanto dovevasi ad evasione di quanto richiesto.

San Benedetto del Tronto lì 07/11/2024

Il CTU

Architetto Mirco De Santis

