

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 361/17 R.G.

promossa da La Curatela Del Fallimento _____ nei confronti di _____

Risposte alle osservazioni dell'Avv. Nadia Burgaretta (parte attrice) alla relazione di
CTU.

La sottoscritta Arch. Maria Blanco, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa riportata, ha preso visione delle osservazioni ricevute attraverso Posta Elettronica Certificata, dall'avv. Nadia Burgaretta, sulla relazione di ctu prodotta e pertanto si accinge a rispondere.

La legge "Fondamentale" n. 1150 del 17 agosto 1942 all'art. 31 – Licenza di costruzione – Responsabilità comune del committente e dell'assuntore dei lavori - afferma che: "Chiunque intenda eseguire nuove costruzioni edilizie ovvero ampliare quelle esistenti o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati ed ove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione di cui al n. 2 dell'art. 7, deve chiedere apposita licenza al podestà del Comune" contrariamente a quanto si afferma nelle osservazioni di parte (pag. 2, primo e secondo rigo).

La costruzione di un immobile ante '67 non implica di conseguenza l'assenza di obblighi nel richiedere il rilascio di un titolo abilitativo, contrariamente a quanto affermato nelle opposizioni di parte alla pag. 1, in quanto vigeva tale legge *Fondamentale*, inoltre all'art. 7 – *Contenuto del piano generale* si riporta che: *"Il piano regolatore generale di un Comune deve considerare la totalità del territorio comunale. Esso deve indicare essenzialmente: ... n. 2 la divisione in zone del territorio, con precisazione di quelle destinate all'espansione dell'aggregato urbano, ed i caratteri e vincoli di zona da osservare nell'edificazione;"*.

La scrivente, in seguito alle osservazioni di parte attrice, è ritornata presso il Comune di Priolo Gargallo - del VIII° SETTORE – AREA TECNICA – SERVIZI URBANISTICI, rendendo edotti di ciò i funzionari pubblici a cui si era rivolta per l'assunzione delle informazioni riportate nella relazione di stima e la certezza, con cui avevano indotto la stessa a considerare la necessità di pagamento dei costi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, ha subito dei cedimenti. Nei precedenti colloqui, era stato mostrato l'atto di provenienza del fabbricato in cui si dichiarava che la costruzione dell'immobile era iniziata prima del 1967, ma ciò non è stato sufficiente per considerare regolare il bene in oggetto.

I dubbi sorti dal Comune di Priolo senza però assumere una posizione chiara, hanno portato la scrivente ad indagare ulteriormente, così ha provveduto a ricercare nuove informazioni presso il Comune di Siracusa per risalire alla situazione locale degli anni antecedenti il 1967 ed è risultata una realtà torbida e senza alcun senso logico: nella copia della **Deliberazione Podestarile n. 433 del 13 Giugno 1933**, già menzionata nella Relazione di stima, si riporta che *"... vista la deliberazione podestarile del 1° maggio 1929 con la quale fu approvato il progetto di massima del Piano Regolatore e di ampliamento di questa Città, con tutti gli allegati in questi il nuovo Regolamento edilizio. Ritenuto che per le lunghe pratiche da espletare, il suddetto progetto non è stato tutt'ora definitivamente approvato dagli organi superiori. Considerata intanto la necessità e l'urgenza di adottare in questo Comune un nuovo Regolamento edilizio, ... DELIBERA 1)*



Stralciare dagli allegati del progetto di massima del Piano regolatore e di ampliamento, approvato con deliberazione del 1° maggio 1929, il Regolamento edilizio per la città di Siracusa.”

Dunque come si evince si aveva un regolamento edilizio che regolarizzava il territorio del Comune di Siracusa privo nella realtà di un piano urbanistico a cui far riferimento, oltretutto all'art. 28 si riporta che “... Art. 28. Per le costruzioni che dovranno eseguirsi nel territorio fuori del perimetro del piano regolatore, sarà provveduto con apposito regolamento”, alla richiesta di risalire a questo *apposito regolamento* sia al Comune di Priolo G. che di Siracusa, la sottoscritta ha ricevuto risposta verbale negativa in quanto non a conoscenza di ciò. Si deve aspettare il 1976 per avere un P.R.G. della città di Siracusa.

Presso il Comune di Siracusa, la sottoscritta ha preso visione della **Delibera n. 835 del 20 aprile del 1970** con cui si approvava la perimetrazione del centro abitato di Siracusa e delle frazioni, ai sensi del 1° comma dell'art. 17 della legge 6 marzo 1967 n. 765, è inserita anche la frazione di Priolo Gargallo, in cui il sito urbano su cui sorge l'immobile oggetto di causa, risulta essere interno a tale perimetrazione.

Dalla documentazione che la scrivente è riuscita a consultare e visionare, in riferimento agli anni precedenti il 1967 (anno di entrata in vigore della legge n. 765 del 6 agosto 1967 che estendeva l'obbligo di richiedere la licenza edilizia a qualsiasi costruzione da realizzare in ogni parte del territorio comunale, non solo nel centro abitato) sembrerebbero non risultare le condizioni necessarie ad imporre l'obbligo di licenza edilizia per la costruzione dell'immobile oggetto di causa, in quanto solo nel 1970 si è avuta la perimetrazione del centro abitato di Priolo Gargallo e solo nel 1976 si è avuto un P.R.G. della città di Siracusa e del suo territorio comunale.

La frazione di Priolo Gargallo si trovava priva di un proprio regolamento edilizio, come analizzato precedentemente, e non inserita in un piano regolatore. Conseguentemente a quanto esposto sin ora, potrebbe risultare inapplicabile anche il DPR 380 del 2001 agli articoli 36 e 37 in quanto non si tratterebbe di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in assenza di denuncia di inizio di attività, corrispondenti alla licenza edilizia di quegli anni, dunque non si possono considerare i costi di costruzione 2019, gli oneri di urbanizzazione (art. 36) e la sanzione pecuniaria (art. 37) menzionata nelle osservazioni della parte procedente.

La sottoscritta si è recata nuovamente presso gli uffici del Comune di Priolo Gargallo per illustrare nuovamente la situazione, si è ancora una volta discusso sulla regolarità o meno dell'immobile cercando di giungere ad una conclusione e si è richiesto di certificarla, il Comune non si è più espresso in modo definitivo sulla irregolarità dell'immobile ma ha affermato di non poter certificare quanto asserito.

La scrivente non condivide l'osservazione rivolta alla quantificazione dei compensi da versare ai tecnici professionali, in quanto sono compensi mediamente richiesti nella libera professione rispecchiando la realtà locale, sono compensi non imposti da tariffe ma pattuiti nel contratto per conferimento di incarico professionale (art. 2233, comma 1, del Codice Civile) tra il professionista ed il committente. Nel caso specifico dell'immobile oggetto di causa si riporta quanto già asserito nella relazione di consulenza tecnica, ossia “*La scrivente si è recata presso l'Ufficio del Genio Civile a Siracusa per avere informazioni sulla eventuale regolarizzazione dei beni in oggetto, non sono previste sanzioni in quanto il Comune di Priolo è stato dichiarato territorio sismico solo dal novembre del 1981, data posteriore alla data di costruzione dei beni in oggetto, è necessario pagare una quota massima di 100,00 € per diritti di segreteria insieme alla presentazione di*



relativo progetto secondo quanto previsto dalla Legge n° 16 del 2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380", sarà necessario verificare sia la conformità alla Legge 25 novembre 1962 n. 1684 e sia la conformità al Decreto del 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzione", il tutto tramite opportuno professionista incaricato, prevedendo un costo approssimativo di **2.000,00 €** per competenze professionali. Si è verificata anche l'assenza della dichiarazione di agibilità/abitabilità del bene in questione, risulta necessario considerare i costi relativi a tale regolarizzazione, si è giunti ad un valore approssimativo di **1.000,00 €** da sottrarre al valore di stima.

Alla luce di quanto relazionato, la sottoscritta rettifica il valore finale di stima dell'immobile escludendo i costi dovuti al pagamento del costo di costruzione 2019, degli oneri di urbanizzazione e del relativo compenso professionale per disbrigo pratica, di seguito si riporta:

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetiche-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 98.000,00 + 91.300,00 \text{ €}) = \text{€ } 94.650,00$$

appr. per eccesso a **€ 95.000,00**

Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per:

- Regolarizzazione presso Ufficio Genio Civile di Siracusa
(100 + 2.000,00) = **€ 2.100,00**
- Aggiornamento catastale **€ 500,00**
- Agibilità/abitabilità **€ 1.000,00**

Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\begin{aligned} &\text{€ } 95.000,00 - (\text{€ } 2.100,00 + \text{€ } 500,00 + \text{€ } 1.000,00) = \\ &= \text{€ } 95.000,00 - \text{€ } 3.600,00 = \quad \quad \quad \text{€ } 91.400,00 \end{aligned}$$

Siracusa, 14-03-2019

Il C.T.U.

Arch. Maria Blanco

